



JINUSHI
ビジネス

2011年3月期
決算説明会

Nippon Commercial Development Co., Ltd.



日本商業開発株式会社

1. 事業内容
2. 業績内容
3. 事例紹介
4. ご参考

1. 事業内容





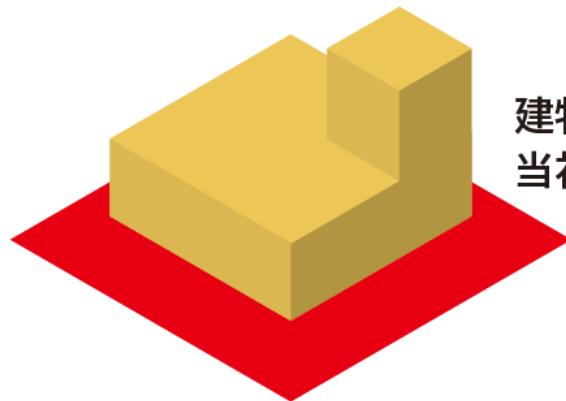
JINUSHIビジネス®が、
安全な不動産投資を実現します。

私たちは、不動産業界において「安全な不動産投資」を行っております。
これからもJINUSHIビジネス®を通じて、
安全で長期に安定した収益をもたらす不動産投資商品を提供してまいります。

「土地を買います、土地を貸します。建物は持ちません。」

だから、JINUSHIビジネス®です。

商業施設などの建物を所有せず、地主に徹して土地のみに投資する、
シンプルなビジネスモデルです。



建物はテナント負担で建設
当社は土地のみに投資



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は不要です。



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ます。

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

当社は、JINUSHIビジネス®を基本戦略に、次の事業を展開しております。



不動産ソリューション事業

1. 不動産投資事業
2. 不動産流動化事業
3. 不動産開発・再生事業

デベロッパー・ エージェント事業

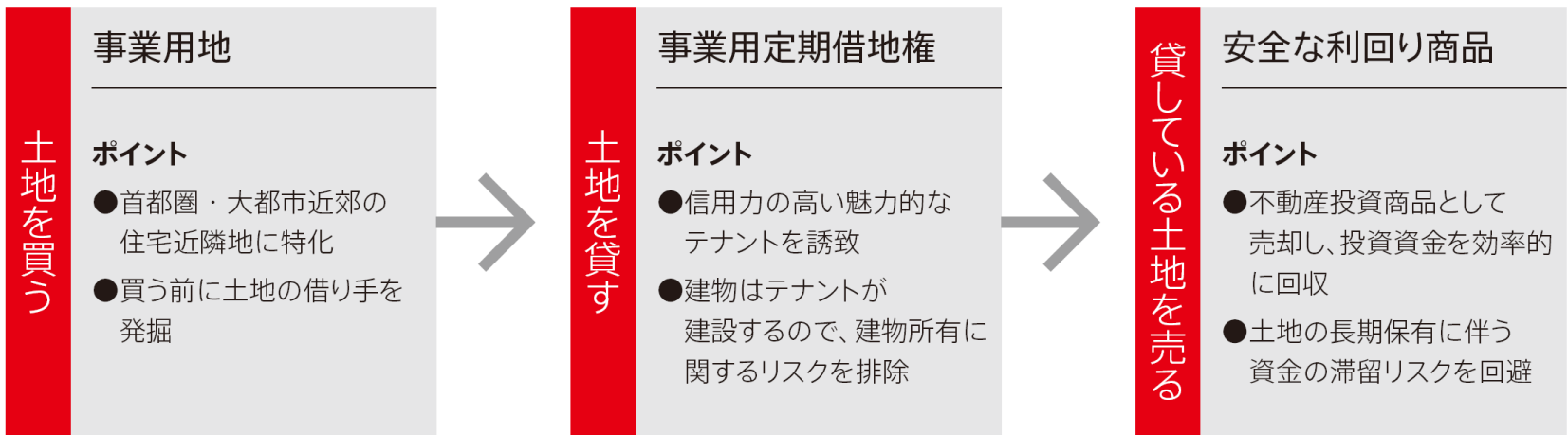
1. サブリース事業
2. 企画・開発事業
3. 運営・管理事業

その他事業

1. コンサルティング事業
2. 賃貸借事業

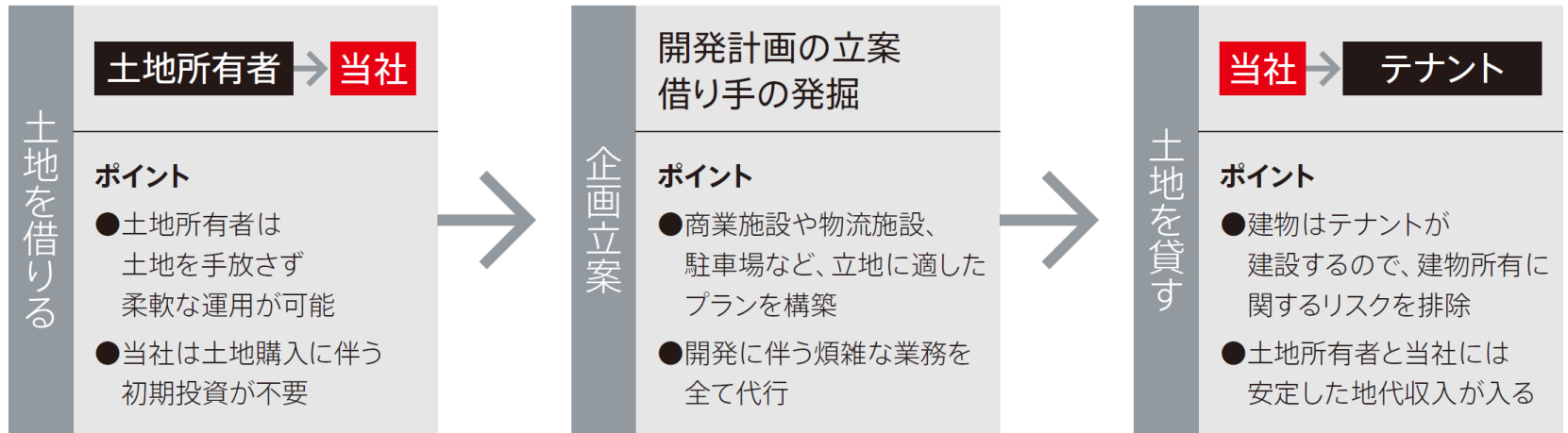
■ 不動産投資事業（不動産ソリューション事業） 7

JINUSHIビジネス®の典型である不動産投資事業は、“借り手”発掘から始まる安定収益事業です。他社との違いは徹底したリスクヘッジを行っております。



■ サブリース事業（デベロッパー・エージェント事業） 8

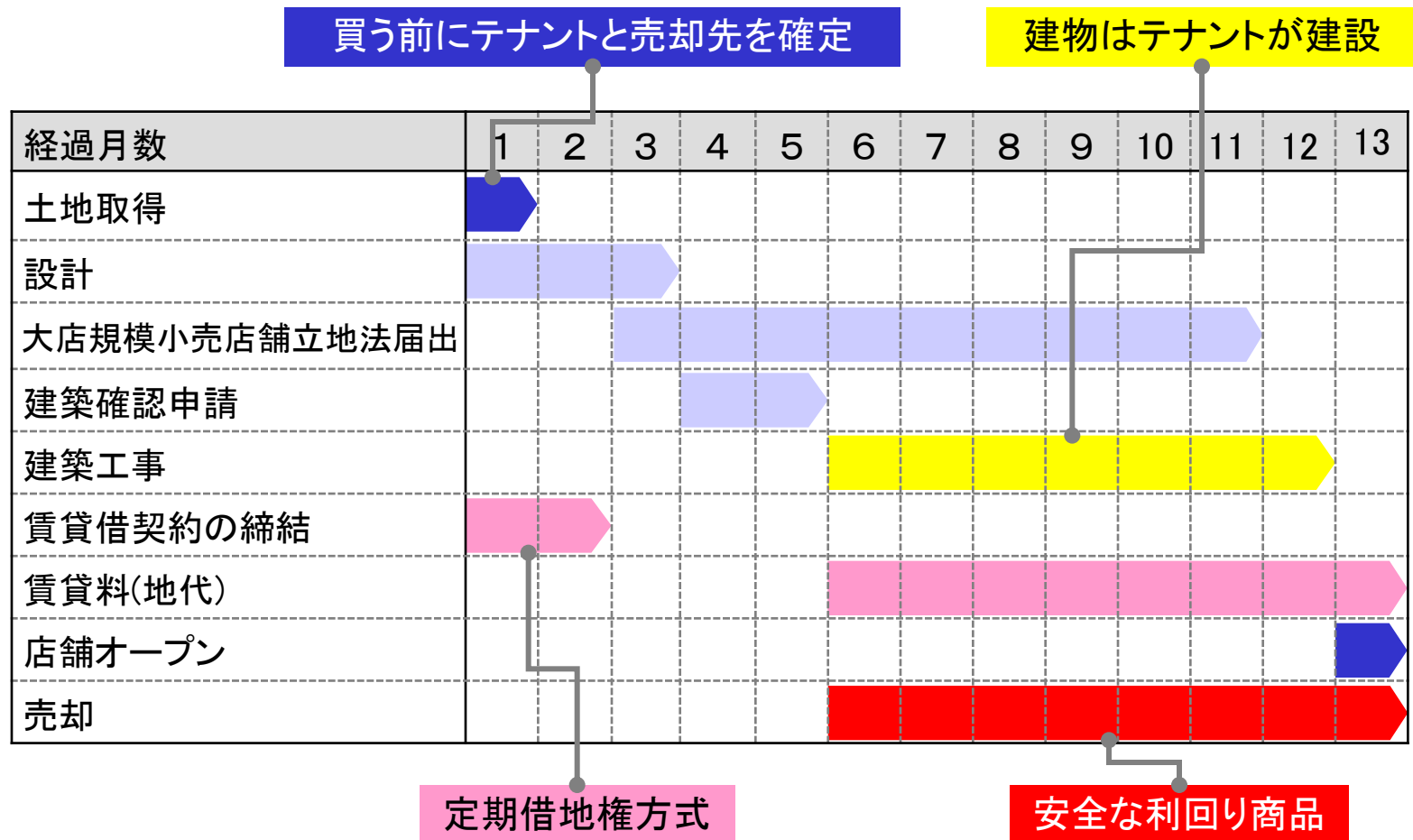
サブリース事業は、JINUSHIビジネス®のシンプルな考え方とデベロッパー・エージェント事業で培ったノウハウが融合したビジネスです。



■ 開発スケジュール

JINUSHIビジネス®（不動産投資事業）における開発スケジュール

※食品スーパー（1,000坪）、開発なし



2. 業績内容



■ 連結損益計算書

販売用不動産の売却が翌期にずれただことで、減収となりましたが、フィービジネスにより、前期に比べて増益となりました。

単位:百万円	2009/3期	2010/3期	2011/3期	
				前期比
売上高	11,201	7,993	1,141	△85.7%
売上原価	10,798	6,887	365	△94.7%
売上総利益	403	1,106	775	△29.9%
販売管理費	812	499	457	△8.4%
営業利益	△409	607	318	△47.5%
営業外収益	95	1	0	△68.4%
営業外費用	315	276	124	△55.2%
経常利益	△629	331	194	△41.2%
特別利益	43	5	0	△94.1%
特別損失	301	3	4	7.2%
税金等調整前当期純利益	△886	332	190	△42.6%
法人税等	46	52	△125	—
当期純利益	△917	244	317	29.8%

リーマンショック以降、金融機関からの資金調達が厳しくなったことで、資金調達が不要なコンサルティング事業を積極的に推進してきました。

単位:百万円	2009/3期	2010/3期	2011/3期	
				前期比
不動産投資事業	10,257	6,603	293	△95.6%
不動産流動化事業	32	26	29	△12.2%
不動産開発・再生事業	373	888	—	—
不動産ソリューション事業	10,664	7,519	323	△95.7%
サブリース事業	331	294	269	△8.6%
運営・管理事業	78	79	32	△59.1%
デベロッパー・エージェント事業	410	374	302	△19.3%
コンサルティング事業	114	95	513	440.2%
賃貸借事業	12	4	2	△46.8%
その他事業	127	99	515	417.6%
売上高合計	11,201	7,993	1,141	△85.7%

■ 連結貸借対照表①

「流動資産」は、「現金及び預金」が2億7百万円減少しましたが、「繰延税金資産」が1億6千8百万円増加したことで、48億7千4百万円となりました。

単位:百万円	2009/3期	2010/3期	2011/3期	
				前期末比
流動資産	10,449	4,909	4,874	△0.7%
現金及び預金	689	700	492	△29.7%
繰延税金資産	0	0	168	100.0%
販売用不動産	9,361	4,180	4,180	△0.0%
固定資産	334	314	315	0.2%
有形固定資産	106	91	77	△14.4%
無形固定資産	0	0	—	—
投資その他の資産	228	223	237	6.4%
資産合計	10,784	5,223	5,189	△0.7%

■ 連結貸借対照表②

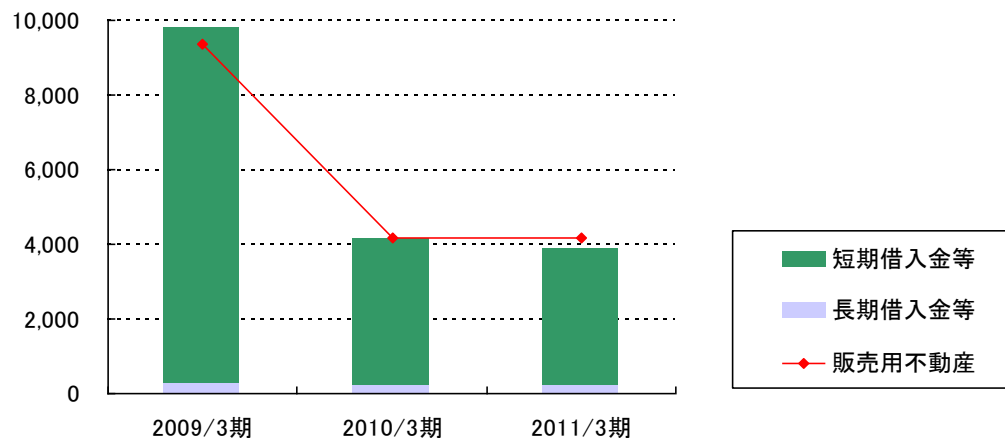
当期純利益3億17百万円を実現したことにより、大幅な自己資本の改善となり、自己資本比率は、前期9.4%から15.6%となりました。

単位:百万円	2009/3期	2010/3期	2011/3期	
				前期末比
流動負債	10,262	4,475	4,137	△7.5%
短期借入金	4,868	3,964	3,860	△2.6%
1年内返済予定長期借入金	4,837	107	7	△93.1%
1年内償還予定社債	10	—	—	—
固定負債	235	182	184	0.8%
長期借入金	49	21	14	△34.5%
長期預り敷金保証金	171	150	165	9.8%
負債合計	10,498	4,658	4,322	△7.2%
株主資本	245	490	807	64.7%
純資産合計	285	565	867	53.4%
負債純資産合計	10,784	5,223	5,189	△0.7%

■ 販売用不動産と有利子負債の関係

単位:百万円	2009/3期	2010/3期	2011/3期	
				前期末比
販売用不動産	9,361	4,180	4,180	0.0%
有利子負債	9,784	4,108	3,892	△5.3%
短期借入金等	9,720	4,076	3,873	△5.0%
長期借入金等	64	32	18	△41.6%

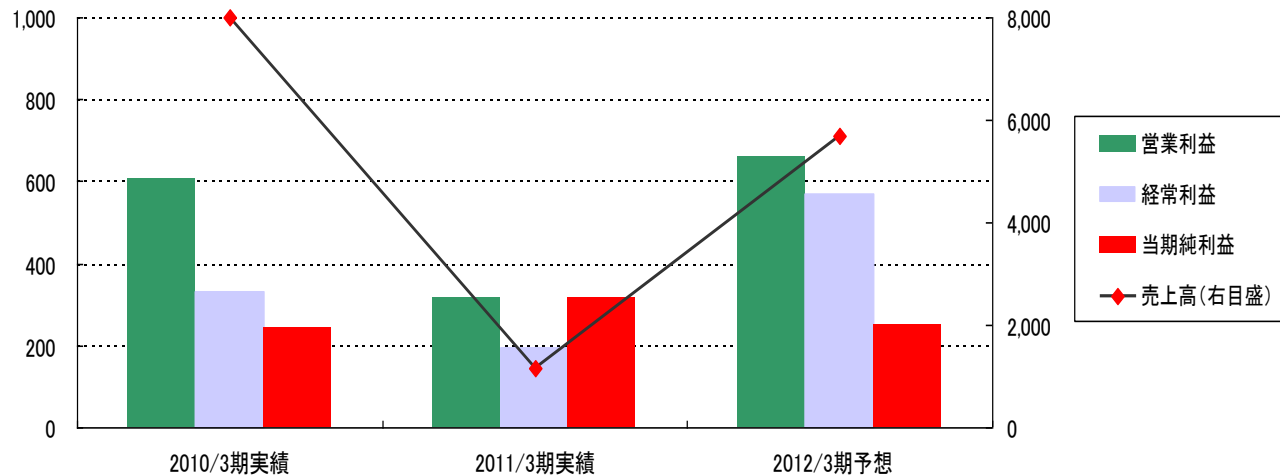
(有利子負債にはリース債務を含みます。)




■ 連結業績予想

	2010/3期実績	2011/3期実績	2012/3期予想	
				前期比
売上高(百万円)	7,993	1,141	5,700	399.6%
営業利益	607	318	660	107.5%
経常利益	331	194	570	193.8%
当期純利益	244	317	250	△21.1%
配当金(円)	0	1,000	1,000	0.0%

(2012/3期予想は2011年5月11日公表の数値)



3. 事例紹介



2010年6月10日、約5万平方メートルの大型開発案件、
「座間プロジェクト((仮称)ビバモール座間)」が開始しております。

Point1 好テナント誘致で利便性向上

日産自動車座間工場の跡地売却による開発プランでも、当社が提案する土地の有効活用法が認められ、地域の皆様のライフスタイルを豊かにするテナントを誘致いたしました。

Point2 商業施設の開発ノウハウを集約

商業施設の企画から開発までのコンサルティング業務を受託しており、長期賃貸借事業の立案、テナントリーシングなど、広範囲にわたる当社独自のノウハウを提供しております。



所在地	神奈川県座間市東原1-13-1
デベロッパー	三井住友ファイナンス&リース株式会社
テナント	株式会社LIXILビバ (旧トステムビバ株式会社) コストコ ホールセール ジャパン株式会社 株式会社三和
企画・仲介	日本商業開発株式会社
敷地面積	52,454m ² (15,867坪)
延床面積	14,214m ² (4,299坪)
オープン日	2011年秋予定

2011年3月30日、日産自動車との第2号案件、
「伊丹プロジェクト((仮称)ビバモール伊丹)」が開始しました。

Point1 好テナント誘致で長期安定収益

信用力の高いテナントと長期賃貸借契約を締結することで、長期安定収益を確保しております。

Point2 日産自動車株式会社との第2号案件

座間プロジェクトの実績が評価され入札に参加し、優先交渉権を獲得しました。EXIT戦略として東京センチュリーリース株式会社に優先交渉権を譲渡しました。



所在地	兵庫県伊丹市鴻池1-304-2
デベロッパー	東京センチュリーリース株式会社
テナント	株式会社LIXILビバ (旧トステムビバ株式会社)
企画・仲介	日本商業開発株式会社
敷地面積	21,926m ² (6,632坪)
延床面積	10,000m ² (3,025坪)
オープン日	2013年夏予定

2011年4月25日に、JINUSHIビジネス®を使った投資案件、
「イオンタウン東加古川ショッピングセンター」の底地を売却しました。

Point1 厳選された好立地

国道2号線に面した交通の便利な地域であり、近隣には東西に伸びる加古川バイパスなど、広域からのアクセスにも恵まれた立地です。
また、国道に約250m接する視認性に優れた土地は、ポテンシャルが高い資産です。

Point2 安全な不動産投資

生活必需品を扱うショッピングセンターは消費減退による影響が少なく、良好な住宅地エリアに所在しており、着実な足元商圈を有しております。また、一定期間中途解約不可の特約が設けられた事業用借地権が設定されていることから長期の安定収益が見込まれます。



所在地	兵庫県加古川市平岡町高畑字菖蒲4-1
デベロッパー	日本商業開発株式会社
テナント	マックスバリュ西日本株式会社 株式会社ケーズホールディングス 株式会社サンドラッグ 他
敷地面積	39,763m ² (12,028坪)
延床面積	13,983m ² (4,229坪)
オープン日	2010年4月



- ▶ 復活
- ▶ 不動産業界の奇跡
- ▶ 全ての資産を売却
- ▶ 有利子負債がゼロ
- ▶ 第2の創業がスタート



JINUSHIビジネス®の正しさを証明

4. ご参考

■ 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(平成12年)4月7日	
所在地	本社	大阪府中央区今橋4-1-1 淀屋橋三井ビルディング4F
	東京支店	東京都千代田区霞が関1-4-2 大同生命霞が関ビル5F
	名古屋事務所	名古屋市西区牛島町6-1 名古屋ルーセントタワー40F
事業セグメント	不動産ソリューション事業、デベロッパー・エージェント事業、その他事業	
決算期	3月	
役職員数	26名(2011年3月末現在、グループ全体)	
資本金	194百万円(2011年3月末現在)	
発行済株式総数	11,105株(2011年3月末現在、単元株制度なし)	
上場市場	名古屋証券取引所セントレックス[証券コード3252]	
主幹事証券	野村證券株式会社	
会計監査人	大阪監査法人	
連結子会社	2社(新日本商業開発株式会社、西日本商業開発株式会社)	
登録商標	JINUSHIビジネス、JINUSHIファンド、JINUSHI	

■ 会社沿革

- | | |
|----------|--|
| 2000年4月 | 商業施設の企画、開発、運営及び管理事業を主な目的として、
大阪府中央区に当社(資本金12,100千円)を設立 |
| | 企画・開発及び運営・管理事業(デベロッパー・エージェント事業)を開始、
これと同時にJINUSHIビジネス®の提案を始める |
| 2001年1月 | 東京事務所(現東京支店)を開設 |
| 10月 | 宅地建物取引業免許取得 |
| 2003年11月 | 金融機関より不動産物件をバルクで購入し不動産開発・再生事業(不動産ソリューション事業)を開始 |
| 2004年9月 | 不動産流動化事業(不動産ソリューション事業)の取り組みにおいて、JINUSHIビジネス®を開始
駐車場施設に係るサブリース事業(デベロッパー・エージェント事業)を開始 |
| 2005年5月 | JINUSHIビジネス®を用いた不動産投資事業(不動産ソリューション事業)を開始 |
| 2007年1月 | 名古屋事務所を開設 |
| 2月 | 信託受益権販売業(現第二種金融商品取引業)登録 |
| 11月 | 名古屋証券取引所セントレックスに株式を上場 |
| 2008年1月 | 株式会社長谷エコーポレーションと共同出資により、
JINUSHIビジネス®を基本戦略にした新日本商業開発株式会社(資本金80,000千円)を設立 |
| 3月 | 投資助言・代理業登録 |
| 9月 | 本社を現在地に移転 |
| 2010年8月 | 一級建築士事務所登録 |

本資料は、当社グループの企業説明に関する情報の提供と、当社グループに対するご理解をより深めて頂くことを目的としたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。

また、本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証するものではなく、今後予告なしに変更されることがあります。



JINUSHI
ビジネス



日本商業開発株式会社