

第2四半期報告書

本書は、EDINET (Electronic Disclosure for Investors' NETwork) システムを利用して金融庁に提出した第2四半期報告書の記載事項を、紙媒体として作成したものであります。

日本商業開発株式会社

(E05692)

目 次

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【事業の内容】	3
3 【関係会社の状況】	3
4 【従業員の状況】	3
第2 【事業の状況】	4
1 【生産、受注及び販売の状況】	4
2 【経営上の重要な契約等】	5
3 【財政状態及び経営成績の分析】	5
第3 【設備の状況】	6
第4 【提出会社の状況】	7
1 【株式等の状況】	7
(1) 【株式の総数等】	7
【株式の総数】	7
【発行済株式】	7
(2) 【新株予約権等の状況】	8
(3) 【ライツプランの内容】	10
(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】	10
(5) 【大株主の状況】	10
(6) 【議決権の状況】	11
【発行済株式】	11
【自己株式等】	11
2 【株価の推移】	11
【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】	11
3 【役員の状況】	11
第5 【経理の状況】	12
1 【四半期連結財務諸表】	13
(1) 【四半期連結貸借対照表】	13
(2) 【四半期連結損益計算書】	15
【第2四半期連結累計期間】	15
【第2四半期連結会計期間】	16
(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】	17
【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】	19

【簡便な会計処理】	20
【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】	20
【注記事項】	21
【事業の種類別セグメント情報】	23
【所在地別セグメント情報】	24
【海外売上高】	24
2 【その他】	26
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	27
レビュー報告書	巻末

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成20年11月13日
【四半期会計期間】	第9期第2四半期（自平成20年7月1日至平成20年9月30日）
【会社名】	日本商業開発株式会社
【英訳名】	Nippon Commercial Development Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 松岡 哲也
【本店の所在の場所】	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
【電話番号】	06（4706）7501（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役財務・経理本部長 入江 賢治
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
【電話番号】	06（4706）7501（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役財務・経理本部長 入江 賢治
【縦覧に供する場所】	株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目8番20号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第9期 第2四半期 連結累計期間	第9期 第2四半期 連結会計期間	第8期
会計期間	自平成20年 4月1日 至平成20年 9月30日	自平成20年 7月1日 至平成20年 9月30日	自平成19年 4月1日 至平成20年 3月31日
売上高（千円）	10,362,960	7,822,290	8,309,360
経常利益（千円）	70,468	51,567	1,001,781
四半期（当期）純利益又は純損失 （ ）（千円）	210,626	253,292	498,205
純資産額（千円）	-	1,000,292	1,262,256
総資産額（千円）	-	11,935,456	17,062,050
1株当たり純資産額（円）	-	85,633.46	108,689.60
1株当たり四半期（当期）純利益 金額又は1株当たり四半期純損失 （ ）（円）	18,966.77	22,808.84	47,982.79
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	-	-	47,570.45
自己資本比率（％）	-	8.0	7.1
営業活動による キャッシュ・フロー（千円）	3,345,062	-	2,543,447
投資活動による キャッシュ・フロー（千円）	721,526	-	150,549
財務活動による キャッシュ・フロー（千円）	4,089,761	-	3,617,492
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（千円）	-	1,103,657	1,126,829
従業員数（人）	-	20	17

（注）1．当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2．売上高には、消費税等は含んでおりません。

3．第9期第2四半期連結累計（会計）期間の潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益金額については、潜在株式が存在するものの1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第2四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

3【関係会社の状況】

当第2四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年9月30日現在

従業員数（人）	20 (2)
---------	--------

（注）従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（契約社員を含みます。）は、当第2四半期連結会計期間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成20年9月30日現在

従業員数（人）	20 (2)
---------	--------

（注）従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（契約社員を含みます。）は、当第2四半期会計期間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

第2【事業の状況】

1【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、不動産ソリューション事業（不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業）、デベロッパー・エージェント事業（企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業）及びその他事業（賃貸借事業、コンサルティング事業）を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注状況

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当第2四半期連結会計期間の販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)
不動産ソリューション事業収益(千円)	7,578,891
不動産投資事業(千円)	7,539,881
不動産流動化事業(千円)	11,538
不動産開発・再生事業(千円)	27,470
デベロッパー・エージェント事業収益(千円)	157,004
企画・開発事業(千円)	-
サブリース事業(千円)	137,546
運営・管理事業(千円)	19,457
その他事業収益(千円)	86,394
賃貸借事業(千円)	3,394
コンサルティング事業(千円)	83,000
合計(千円)	7,822,290

(注) 1. セグメント間取引については、該当事項はありません。

2. 当第2四半期連結会計期間における主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	
	金額(千円)	割合(%)
合同会社ロゼオ	5,975,532	76.4
株式会社サウスヒル	1,556,797	19.9

3. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。

2【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第2四半期連結会計期間におけるわが国経済は、信用力の低い個人向け住宅融資（サブプライムローン）問題が引き金となった米国発の金融危機を受け世界経済は同時不況の様相を呈し、国内企業も業績の下振れをきっかけに設備や雇用にも過剰感が広がり景気後退局面に入ったとみられております。

当社グループが属します不動産及び不動産金融業界は、信用収縮のなか不振が続き上場不動産会社の破綻が相次いでおり、この停滞状況の長期化が懸念されております。

このようななか、当社グループの当第2四半期連結会計期間における業績は、引き続き不動産ソリューション事業における販路を拡大するなど企業努力の結果、売上高は7,822,290千円、営業利益は107,744千円、経常利益は51,567千円となりましたが、特別損失として売買契約解約損236,744千円及び投資有価証券評価損58,639千円が発生したことにより四半期純損失253,292千円となりました。

事業の種類別セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

不動産ソリューション事業

不動産ソリューション事業におきましては、売上高は7,578,891千円、営業利益は167,618千円となりました。

デベロッパー・エージェント事業

デベロッパー・エージェント事業におきましては、売上高157,004千円、営業利益は80,723千円となりました。

その他事業

その他事業におきましては、売上高86,394千円、営業利益75,859千円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、1,103,657千円となりました。

当第2四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

販売用不動産の販売促進等による営業活動の結果、増加した資金は、947,819千円となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

敷金及び保証金の回収等による投資活動の結果、増加した資金は、436,079千円となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

借入金の返済促進等による財務活動の結果、減少した資金は、2,218,516千円となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第2四半期連結会計期間において、計画どおり、平成20年8月に新本社（大阪府中央区今橋四丁目1番1号淀屋橋三井ビルディング4階、賃借面積335.33㎡）に係る工事等が完了し、平成20年9月より新本社に移転し営業を開始しております。

その設備の状況は、次のとおりであります。

平成20年9月30日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)	賃借料 (千円)
			建物及び 構築物 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	差入保証 金及び敷 金(千円)	その他 (千円)	合計 (千円)		
本社（新本社） (大阪府中央区)	-	事務所	43,059	-	30,429	9,486	82,974	14 (0)	3,042

- (注) 1. 帳簿価額のうち本社（大阪府中央区）の「その他」は、器具及び備品、車両運搬具であります。
 2. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（契約社員を含みます。）は、当第2四半期連結会計期間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
 3. 「差入保証金及び敷金」は、事務所賃貸借契約に基づく、敷金であります。
 4. 賃借料は、当第2四半期連結会計期間における発生額であります。
 5. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	40,000
計	40,000

【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末現在発行数(株) (平成20年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成20年11月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	11,105	11,105	名古屋証券取引所 (セントレックス)	-
計	11,105	11,105	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成18年2月28日臨時株主総会決議

イ. 第1回(平成18年3月10日発行)

区分	第2四半期会計期間末現在 (平成20年9月30日)
新株予約権の数(個)	2,450
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	2,450
新株予約権の行使時の払込金額(円)	150,000
新株予約権の行使期間	自 平成18年3月10日 至 平成28年2月29日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 150,000 資本組入額 75,000
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(注)1. 当社が新株予約権発行日後に株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日後に行使価額を下回る払込価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{(\text{調整前行使価額} \times \text{既発行株式数}) + (\text{新規発行又は} 1 \text{株当たり払込金額} \times \text{処分株式数} \times \text{又は処分価額})}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記のほか、新株予約権発行日後に当社が他社と合併する場合もしくは会社分割を行う場合等、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた時は、必要かつ合理的な範囲において行使価額を適切に調整するものとする。

2. 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権の発行にかかる取締役会において割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)がこれを行行使することを要する。

ただし、相続により新株予約権を取得した場合は、その後も権利を行行使することができる。

(2) 新株予約権の質入その他一切の処分は、これを認めないものとする。

(3) その他の条件は、本株主総会以後に開催される取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結した契約に定めるところによる。

3. 新株予約権の取得事由及び取得の条件

(1) 当社が消滅会社となる合併契約書が承認されたとき、当社が完全子会社となる株式交換についての株式交換契約書承認の議案又は株式移転の議案につき株主総会での承認決議がなされたときは、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

(2) 新株予約権者が前項(1)(2)(3)に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさない状態になり権利を喪失した場合には、当該新株予約権を無償で取得することができる。また、新株予約権者が新株予約権の全部又は一部を放棄した場合も、当社は当該新株予約権を無償で取得することができる。

□ . 第 2 回 (平成18年10月13日発行)

区分	第 2 四半期会計期間末現在 (平成20年 9月30日)
新株予約権の数 (個)	325 (注) 4
新株予約権のうち自己新株予約権の数 (個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数 (株)	325 (注) 4
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	150,000
新株予約権の行使期間	自 平成20年 3月 1日 至 平成28年 2月29日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額 (円)	発行価格 150,000 資本組入額 75,000
新株予約権の行使の条件	(注) 2
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(注) 1 . 当社が新株予約権発行日後に株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる 1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日後に行使価額を下回る払込価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる 1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{(\text{調整前行使価額} \times \text{既発行株式数}) + (\text{新規発行又は} \frac{1}{\text{処分株式数}} \times \text{又は処分価額})}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記のほか、新株予約権発行日後に当社が他社と合併する場合もしくは会社分割を行う場合等、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた時は、必要かつ合理的な範囲において行使価額を適切に調整するものとする。

2 . 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権の発行にかかる取締役会において割当を受けた者 (以下、「新株予約権者」という。) がこれを行使することを要する。

ただし、相続により新株予約権を取得した場合は、その後も権利を行使することができる。

(2) 新株予約権の買入その他一切の処分は、これを認めないものとする。

(3) その他の条件は、本株主総会以後に開催される取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結した契約に定めるところによる。

3 . 新株予約権の取得事由及び取得の条件

(1) 当社が消滅会社となる合併契約書が承認されたとき、当社が完全子会社となる株式交換についての株式交換契約書承認の議案又は株式移転の議案につき株主総会での承認決議がなされたときは、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

(2) 新株予約権者が前項(1)(2)(3)に定める規定に基づく新株予約権の行使の条件を満たさない状態になり権利を喪失した場合には、当該新株予約権を無償で取得することができる。また、新株予約権者が新株予約権の全部又は一部を放棄した場合も、当社は当該新株予約権を無償で取得することができる。

4 . 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職により権利を喪失した者の当該数を減じております。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成20年7月1日～平成20年9月30日	-	11,105	-	194,280	-	172,725

(5) 【大株主の状況】

平成20年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
松岡 哲也	大阪府池田市	6,630	59.70
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	377	3.39
永岡 幸憲	東京都世田谷区	360	3.24
西羅 弘文	東京都目黒区	360	3.24
入江 賢治	大阪府東大阪市	343	3.09
丸井 啓彰	兵庫県西宮市	310	2.79
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券決済業務室)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	220	1.98
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山2丁目5-1	130	1.17
株式会社ニチレイ	東京都中央区築地6丁目19番20号	130	1.17
原田 博至	京都府宇治市	129	1.16
計	-	8,989	80.95

(注) 1. 上記所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社 377株

2. モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社から、平成20年1月9日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成19年12月31日現在で557株保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当第2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社の大量保有報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

大量保有者	モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社
住所	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー
保有株券等の数	557株
株券等保有割合	5.02%

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 11,105	11,105	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	11,105	-	-
総株主の議決権	-	11,105	-

【自己株式等】

平成20年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	125,000	145,000	106,000	84,000	68,000	51,000
最低(円)	85,000	95,000	79,000	77,500	53,500	45,800

(注) 最高・最低株価は、名古屋証券取引所(セントレックス)におけるものであります。

3 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、役員の異動はありません。

第5【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第2四半期連結会計期間（平成20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、大阪監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	¹ 1,103,657	1,126,829
営業未収入金	26,305	16,256
販売用不動産	³ 10,074,663	³ 13,546,859
前渡金	117,413	859,443
前払費用	223,685	314,616
繰延税金資産	13,395	54,522
その他	4,939	10,037
流動資産合計	11,564,062	15,928,566
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	² 91,397	² 54,469
構築物(純額)	² 53	² 57
車両運搬具(純額)	² 888	² 2,145
工具、器具及び備品(純額)	² 15,057	² 9,187
土地	23,565	23,565
有形固定資産合計	130,962	89,425
無形固定資産		
商標権	83	108
その他	300	0
無形固定資産合計	383	108
投資その他の資産		
投資有価証券	9,150	71,088
出資金	6,671	6,671
敷金及び保証金	138,991	633,754
投資不動産	-	¹ 239,550
長期前払費用	71,191	80,849
繰延税金資産	-	321
その他	14,368	12,040
貸倒引当金	325	325
投資その他の資産合計	240,047	1,043,950
固定資産合計	371,393	1,133,484
資産合計	11,935,456	17,062,050

(単位：千円)

前連結会計年度末に係る
要約連結貸借対照表
(平成20年3月31日)当第2四半期連結会計期間末
(平成20年9月30日)

負債の部		
流動負債		
営業未払金	34,071	31,253
短期借入金	748,500	3,412,500
1年内返済予定の長期借入金	5,612,406	6,497,264
1年内償還予定の社債	118,000	116,000
未払金	115,359	51,961
未払法人税等	3,199	443,096
未払消費税等	9,244	9,373
前受金	305,466	13,733
1年内返還予定の預り保証金	339,969	-
引当金	-	50,000
その他	67,010	86,015
流動負債合計	7,353,228	10,711,198
固定負債		
社債	-	10,000
長期借入金	3,398,401	3,887,140
長期預り敷金保証金	183,534	1,191,454
固定負債合計	3,581,936	5,088,595
負債合計	10,935,164	15,799,794
純資産の部		
株主資本		
資本金	194,280	194,280
資本剰余金	172,725	172,725
利益剰余金	585,409	840,455
株主資本合計	952,414	1,207,460
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,454	462
評価・換算差額等合計	1,454	462
少数株主持分	49,332	55,258
純資産合計	1,000,292	1,262,256
負債純資産合計	11,935,456	17,062,050

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第 2 四半期連結累計期間】

(単位 : 千円)

	当第 2 四半期連結累計期間 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 9 月30日)
売上高	10,362,960
売上原価	9,735,052
売上総利益	627,907
販売費及び一般管理費	¹ 438,606
営業利益	189,301
営業外収益	
受取利息	1,275
不動産賃貸料	49,999
匿名組合投資利益	518
その他	96
営業外収益合計	51,889
営業外費用	
支払利息	170,222
その他	500
営業外費用合計	170,722
経常利益	70,468
特別利益	
固定資産売却益	32,196
その他	7,600
特別利益合計	39,796
特別損失	
売買契約解約損	236,744
投資有価証券評価損	58,639
特別損失合計	295,383
税金等調整前四半期純損失 ()	185,118
法人税、住民税及び事業税	1,015
法人税等還付税額	10,709
法人税等調整額	41,126
法人税等合計	31,432
少数株主損失 ()	5,925
四半期純損失 ()	210,626

【第2四半期連結会計期間】

(単位：千円)

当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	
売上高	7,822,290
売上原価	7,466,589
売上総利益	355,701
販売費及び一般管理費	¹ 247,956
営業利益	107,744
営業外収益	
受取利息	1,268
不動産賃貸料	24,999
その他	58
営業外収益合計	26,327
営業外費用	
支払利息	82,504
営業外費用合計	82,504
経常利益	51,567
特別利益	
固定資産売却益	426
その他	7,600
特別利益合計	8,026
特別損失	
売買契約解約損	236,744
投資有価証券評価損	58,639
特別損失合計	295,383
税金等調整前四半期純損失()	235,788
法人税、住民税及び事業税	431
法人税等調整額	20,993
法人税等合計	21,424
少数株主損失()	3,921
四半期純損失()	253,292

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間
 (自 平成20年4月1日
 至 平成20年9月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純損失()	185,118
減価償却費	3,194
引当金の増減額(は減少)	7,600
受取利息	1,275
固定資産売却損益(は益)	32,196
匿名組合投資損益(は益)	518
投資有価証券評価損益(は益)	58,639
売買契約解約損	236,744
支払利息	170,222
売上債権の増減額(は増加)	13,388
たな卸資産の増減額(は増加)	3,472,195
仕入債務の増減額(は減少)	2,817
前渡金の増減額(は増加)	588,146
前払費用の増減額(は増加)	84,550
未払費用の増減額(は減少)	1,056
未払金の増減額(は減少)	19,718
未払消費税等の増減額(は減少)	129
前受金の増減額(は減少)	291,732
預り金の増減額(は減少)	3,147
前受収益の増減額(は減少)	9,770
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	667,950
その他	37,301
小計	3,929,071
利息及び配当金の受取額	1,275
利息の支払額	168,873
法人税等の支払額	416,410
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,345,062
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	52,170
投資有価証券の取得による支出	301
投資有価証券の売却による収入	6,786
投資不動産の売却による収入	281,373
敷金及び保証金の回収による収入	495,437
敷金及び保証金の差入による支出	673
その他	8,925
投資活動によるキャッシュ・フロー	721,526
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額(は減少)	2,664,000
長期借入れによる収入	1,000,000
長期借入金の返済による支出	2,373,597
配当金の支払額	44,163
その他	8,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,089,761
現金及び現金同等物に係る換算差額	-

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間
(自平成20年4月1日
至平成20年9月30日)

現金及び現金同等物の増減額（は減少）	23,172
現金及び現金同等物の期首残高	1,126,829
現金及び現金同等物の四半期末残高	¹ 1,103,657

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
1. 会計処理基準に関する事項の変更	<p>(1) 販売用不動産の支払利息に係る会計処理の変更</p> <p>従来、「不動産開発事業を行う場合の支払利息の監査上の取扱いについて」(業種別監査研究部会、建設業部会、不動産業部会 昭和49年8月20日)に準じて販売用不動産に係る支払利息を資産計上しておりましたが、第1四半期連結会計期間から期間費用として処理することに変更しております。</p> <p>この変更は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を第1四半期連結会計期間からの適用を踏まえてたな卸資産のより健全性を検討した結果、支払利息の期間費用を行うことによって、より適正にたな卸資産の健全性を図れるものとして行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当第2四半期連結累計期間の販売用不動産は67,679千円減少し、売上原価は、23,038千円減少した結果、売上総利益、営業利益は23,038千円増加しており、支払利息は、90,718千円増加した結果、経常利益、税金等調整前四半期純利益は、67,679千円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(2) 販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更</p> <p>従来、販売用不動産の商業施設等を誘致した結果、テナントからの賃貸料収入は営業外収益にて処理、預り敷金は固定負債として処理しておりましたが、第1四半期連結会計期間から当該賃貸料収入は売上高、預り敷金は流動負債として処理することに変更しております。</p> <p>この変更は、テナントからの賃貸料収入及び預り敷金の重要性が増したことを検討した結果、当社の事業スキームである土地の購入・商業施設等のテナント誘致・テナントから発生する賃貸料収入・利回り商品としての投資家等への売却までが一貫した取引であり、当該テナントからの賃貸料収入及び預り敷金の重要性が今後とも増すことが想定できること等から、開発中の損益区分のより明確化を図るものとして行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当第2四半期連結累計期間の固定負債は、339,969千円減少し、流動負債が同額増加しており、売上高は17,445千円、売上総利益、営業利益は同額増加していますが、経常利益、税金等調整前四半期純利益に与える影響はありません。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(3) 重要な減価償却資産の減価償却の方法の変更</p> <p>従来、当社サブリース事業及び賃貸借事業等における賃貸事業用の建物付属設備等の減価償却方法は、定率法を採用しておりましたが、第1四半期連結会計期間から定額法に変更しております。</p> <p>この変更は、今後サブリース事業等の新設を見込むことを検討した結果、契約期間にわたり一定の収益が得られる賃貸事業用の建物付属設備等の減価償却費を当該契約期間にわたり均等に期間配分することによって、より適切な費用収益の対応を図るために行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益の影響額は軽微であります。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(4) 控除対象外消費税等の会計処理の変更</p> <p>従来、控除対象外消費税等は営業外費用にて処理しておりましたが、第1四半期連結会計期間からは、販売費及び一般管理費として処理することに変更しております。</p> <p>この変更は、控除対象外消費税等の金額の重要性が増してきたことを検討した結果、損益区分をより適正に表示するために行うものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当第2四半期連結累計期間の販売費及び一般管理費は、16,940千円増加し、同額営業利益は減少していますが、経常利益、税金等調整前四半期純利益に与える影響はありません。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

	<p style="text-align: center;">当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)</p>
	<p>(5) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用</p> <p>「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、個別法による原価法から個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切り下げ方法)により算定しております。</p> <p>この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当第2四半期連結累計期間の売上原価が208,068千円増加し、売上総利益、営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益は、同額減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

【簡便な会計処理】

	<p style="text-align: center;">当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)</p>
1. 固定資産の減価償却費の算定方法	<p>定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分する方法により算定しております。</p>

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

当第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

該当事項はありません。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)							
<p>1 担保資産</p> <p>担保に供されている資産で、事業の運営において重要なものであり、かつ、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められるものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">50,000千円</td> </tr> <tr> <td>投資不動産</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </table>	現金及び預金	50,000千円	投資不動産	-	<p>1 担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">投資不動産</td> <td style="text-align: right;">239,550千円</td> </tr> </table>		投資不動産	239,550千円
現金及び預金	50,000千円							
投資不動産	-							
	投資不動産	239,550千円						
<p>2 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">16,857 千円</p>	<p>2 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">24,816千円</p>							
<p>3 販売用不動産の支払利息に係る会計処理</p> <p>第1四半期連結会計期間より、「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」1.(1)に記載のとおり、販売用不動産に係る支払利息を期間費用として処理することに変更しております。</p> <p>この変更に伴い、第2四半期連結会計期間末の販売用不動産の残高に含まれている金額は、112,989千円であります。</p>	<p>3 販売用不動産の支払利息に係る会計処理</p> <p>当連結会計年度中に、取得原価算入した支払利息は、217,002千円であり、当連結会計年度末の販売用不動産の残高に含まれている金額は、190,916千円であります。</p>							

(四半期連結損益計算書関係)

当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)						
<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">120,555 千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td style="text-align: right;">91,911 千円</td> </tr> <tr> <td>賞与手当</td> <td style="text-align: right;">38,800 千円</td> </tr> </table>	役員報酬	120,555 千円	給与手当	91,911 千円	賞与手当	38,800 千円
役員報酬	120,555 千円					
給与手当	91,911 千円					
賞与手当	38,800 千円					

当第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)						
<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要なもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">71,808 千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td style="text-align: right;">40,993 千円</td> </tr> <tr> <td>賞与手当</td> <td style="text-align: right;">31,500 千円</td> </tr> </table>	役員報酬	71,808 千円	給与手当	40,993 千円	賞与手当	31,500 千円
役員報酬	71,808 千円					
給与手当	40,993 千円					
賞与手当	31,500 千円					

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	
1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結 貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年9月30日現在)	
現金及び預金勘定	1,103,657千円
現金及び現金同等物	<u>1,103,657千円</u>

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数
普通株式 11,105株
2. 自己株式の種類及び株式数
該当事項はありません。
3. 新株予約権等に関する事項
該当事項はありません。
4. 配当に関する事項
配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	44	4,000	平成20年3月31日	平成20年6月27日	利益剰余金

5. 株主資本の金額の著しい変動
該当事項はありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第2四半期連結会計期間(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)

	不動産ソリューション事業 (千円)	デベロッパー・エージェント事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高						
(1) 外部顧客に対する 売上高	7,578,891	157,004	86,394	7,822,290	-	7,822,290
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	7,578,891	157,004	86,394	7,822,290	-	7,822,290
営業利益	167,618	80,723	75,859	324,201	216,456	107,744

当第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

	不動産ソリューション事業 (千円)	デベロッパー・エージェント事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高						
(1) 外部顧客に対する 売上高	10,030,040	240,312	92,606	10,362,960	-	10,362,960
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	10,030,040	240,312	92,606	10,362,960	-	10,362,960
営業利益	412,945	95,684	80,478	589,107	399,806	189,301

(注) 1 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各区分の主な事業内容

不動産ソリューション事業・・・不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業

デベロッパー・エージェント事業・・・企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業

その他事業・・・賃貸借事業、コンサルティング事業

3 会計処理の方法の変更

(販売用不動産の支払利息に係る会計処理の変更)

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」1.(1)に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より支払利息を期間費用として処理しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「不動産ソリューション事業」の営業利益は、23,038千円増加しております。

(販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更)

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」1.(2)に記載のとおり、第1四半期連結会計期間よりテナントから発生する賃貸料収入は、営業外収益から売上高に変更しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「不動産ソリューション事業」の売上高が17,445千円増加し、営業利益が同額増加しております。

(重要な減価償却資産の減価償却の方法の変更)

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」1.(3)に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より「デベロッパー・エージェンツ事業」及び「その他事業」の賃貸事業用の建物付属設備等の減価償却方法は、定率法から定額法に変更しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業利益の影響額は軽微であります。

(控除対象外消費税等の会計処理の変更)

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」1.(4)に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より控除対象外消費税等は、営業外費用から販売費及び一般管理費に変更しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「全社」の営業利益は、16,940千円減少しております。

(棚卸資産の評価に関する会計基準の適用)

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」1.(5)に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「不動産ソリューション事業」の営業利益が208,068千円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

当第2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

当第2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(有価証券関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成20年9月30日)

著しい変動がないため、記載していません。

(デリバティブ取引関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成20年9月30日)

デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

1 . 1 株当たり純資産額

当第 2 四半期連結会計期間末 (平成20年 9月30日)		前連結会計年度末 (平成20年 3月31日)	
1 株当たり純資産額	85,633.46円	1 株当たり純資産額	108,689.60円

2 . 1 株当たり四半期純損失金額等

当第 2 四半期連結累計期間 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)		当第 2 四半期連結会計期間 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 9月30日)	
1 株当たり四半期純損失金額	18,966.77円	1 株当たり四半期純損失金額	22,808.84円
なお、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの 1 株当たり四半期純損失であるため記載していません。		なお、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの 1 株当たり四半期純損失であるため記載していません。	

(注) 1 株当たり四半期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第 2 四半期連結累計期間 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	当第 2 四半期連結会計期間 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 9月30日)
1 株当たり四半期純損失金額		
四半期純損失 (千円)	210,626	253,292
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通株式に係る四半期純損失 (千円)	210,626	253,292
期中平均株式数 (株)	11,105	11,105
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(重要な後発事象)

当第 2 四半期連結会計期間 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 9月30日)
該当事項はありません。

(リース取引関係)

当第 2 四半期連結会計期間(自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 9月30日)
著しい変動がないため、該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成20年11月10日

日本商業開発株式会社

取締役会 御中

大阪監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 平井文彦 印

代表社員
業務執行社員 公認会計士 坂東和宏 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている日本商業開発株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、日本商業開発株式会社及び連結子会社の平成20年9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

追記情報

会社は、「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載されているとおり、第1四半期連結会計期間より以下のとおり会計処理を変更している。

1. 販売用不動産に係る支払利息を資産計上処理から期間費用処理に変更している。
2. 販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金（保証金）の処理を、賃貸料収入は営業外収益から売上高に、預り敷金は固定負債から流動負債にそれぞれ変更している。
3. 賃貸事業用の建物付属設備等の減価償却方法を定率法から定額法に変更している。
4. 控除対象外消費税等は営業外費用処理から販売費及び一般管理費処理に変更している。
5. 「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号）を適用している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

（注）1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 四半期財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。