



第11期 中間報告書

2010年4月1日～2010年9月30日

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。

■ 基本戦略 ————— JINUSHIビジネス[®]

当社は土地のみに投資

建物はテナント負担で建設



「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。

JINUSHIビジネス®の積極推進で収益回復を目指す

株主・投資家の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

第11期中間報告書(2010年4月1日～2010年9月30日)をお届けするにあたり、その概況をご報告申し上げます。

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、急激に進んだ円高、深刻な株安、止まらないデフレの進行、国内政策効果の息切れ、さらに世界経済の減速により景気の腰折れなどの複合のリスクが募る状況にあります。

不動産及び不動産金融業界におきましては、日本銀行がゼロ金利政策を復活するとともに、株や土地の価格に影響する上場投資信託や不動産投資信託などの資産も新たに買い取る金融緩和策を決めたことは、朗報であります。

ただ、マンション市況は契約率が堅調に推移し底堅い動きを示しておりますが、オフィス市況は最悪期を脱したものの、なお厳しい商業地の市況とともに依然不透明感が残っております。

このような状況の下、当社グループのメインでありますJINUSHIビジネス®を積極的に推進しているところではありますが、当初予定しておりました保有販売用不動産の売却が翌四半期以降にずれたことで減収となるものの、コンサルティング事業等の進展により利益面で改善を図りました。

この結果、売上高は479,830千円(前年同四半期比73.1%減)、営業利益は83,144千円(前年同四半期は営業損失67,109千円)、経常利益は20,333千円(前年同四半期は経常損失207,306千円)、四半期純利益は6,077千円(前年同四半期は四半期純損失202,923千円)となりました。

第3、第4四半期連結会計期間におきましても、景気の先行きが懸念されており、当業界も厳しい状況にありますが、所期の目標を達成すべく、安全な不動産投資商品をつくるJINUSHIビジネス®に注力してまいります。

株主・投資家の皆様には、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。



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

JINUSHIビジネス®を基本戦略に、定期借地契約を原則とする不動産投資商品の開発を行っております。

投資家が商業施設運営のリスクを負うべきではないとの考えから、土地のみに投資し建物を所有しないことが特徴です。



ヨークマート厚木南毛路店

不動産投資事業

当社が購入した土地に商業テナントを誘致し、定期借地契約を締結して土地の賃貸収入を確保したうえで、利回り商品として事業会社や不動産ファンドもしくは個人投資家へ売却、投資資金の効率的な回収を図っております。

原則、専用性の高い商業施設などの建物を所有せず、あくまで開発用地である土地のみに投資することが特徴です。建物所有に関するリスクは負担しておりません。



オークワ泉佐野松風台店

不動産流動化事業 (アレンジャー、アセットマネジメント)

もともと手掛けていた商業デベロップメント業務のノウハウを活かし、不動産流動化市場のアレンジャー業務やアセットマネジメント業務を展開しております。

金融機関出身者が多い不動産流動化業界において、デベロッパー出身でものづくりのノウハウを持つ当社は「不動産投資の目利き役」として評価をいただいております。



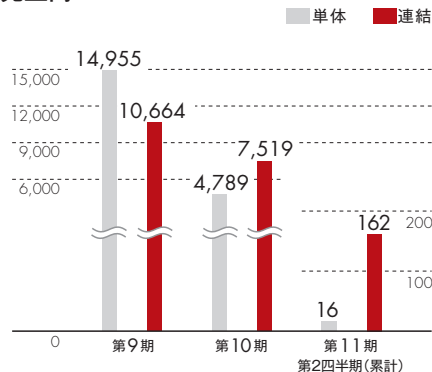
フレンドマート高槻氷室店

不動産開発・再生事業

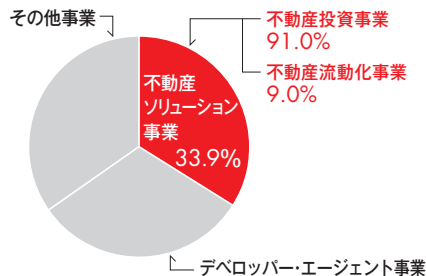
不動産投資事業を推進する過程で、必要であれば当初の事業手法を変更し、不動産の開発・再生も行っております。

フレンドマート高槻氷室店では、株式会社長谷工コーポレーションが取得したマンション用地の一部を当社が取得いたしました。通常はテナントを誘致し土地を賃貸した後、外部に売却するところ、スーパーマーケットのオープン後にそのテナントに売却しております。

売上高 (単位: 百万円)



セグメント別売上構成 (連結)



Case1 ライフ岸部店 (不動産投資事業)

大阪府内でも比較的若い年齢層が多く、マンション・分譲住宅の開発が進んでいる吹田エリアに「ライフ岸部店」が2010年9月、オープンいたしました。JINUSHIビジネス®の商品性が評価され、2010年3月、J-REIT「日本リテールファンド投資法人」に売却しております。



Point1 再投資が不要

JINUSHIビジネス®にもとづき建物を所有していないため、建物の減価償却費や補修・改修などへの再投資が不要。そのため、投資期間中の収支を安定させることができました。

Point2 長期安定収益を確保

契約期間中に中途解約ができない“定期借地権”の設定により、安定した収益を長期にわたり確保できるスキームを構築いたしました。普通借地契約とは異なり、契約期間満了後に更地で返還される点も、投資妙味を生み出しております。

所在地	大阪府吹田市原町4-21-58
デベロッパー	日本商業開発株式会社
土地賃借人・建物所有者	株式会社ライフコーポレーション
敷地面積	5,516㎡ (1,668坪)
延床面積	3,705㎡ (1,120坪)
オープン日	2010年9月

事業紹介 | デベロッパー・エージェント事業

商業施設の企画・開発から運営・管理まで すべての業務を一貫して推進しております。

不動産所有者に商業施設を開発・運営するノウハウの提供と適切なアドバイスを行っております。
また、土地所有者が土地を売却せず有効活用を検討している場合、サブリースを提案しております。



オー・ストリート橋本彩の台

企画・開発事業

商業施設などがオープンするまでの企画・開発業務を受託しております。不動産所有者や投資家の立場だけでなく、商業施設を利用される地域の皆様の立場も考慮したうえで、長期賃貸借事業の計画を立案。事業収支の策定・実行、テナントリーシング、コスト・スケジュール管理、オープニングセレモニーの企画運営までの多岐にわたる業務を、一括して実施いたします。



佐川急便「八幡センター」

サブリース事業

当社が土地所有者から土地を借り受けて、土地の借り手であるテナントに転貸するサブリース事業は、JINUSHIビジネス®のシンプルな考え方でデベロッパー・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。

当社や土地所有者が商業施設などの建物を所有することなく、あくまで土地のみを扱うので、建物所有に関するリスクは負担しておりません。

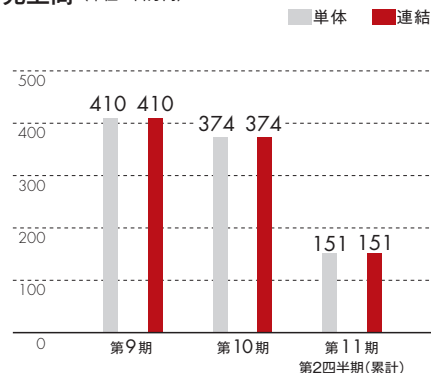
運営・管理事業

商業施設などがオープンした後の運営・管理業務を受託し、不動産所有者の収益の確保及び向上を図ります。駐車場のゲートバーの破損による保険金の請求などの対応から、テナントの大幅入れ替えなど、さらには資産そのものの売却まで、多岐にわたる業務を一貫して受託しております。

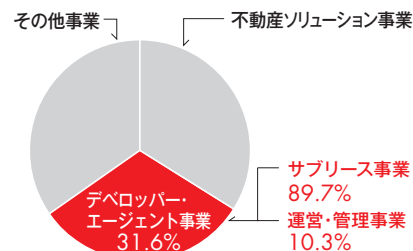


デイスターモール野洲

売上高 (単位: 百万円)



セグメント別売上構成 (連結)



Case2 くら寿司なんば元町店、サンクス浪速敷津東店（サブリース事業）

株式会社ニチレイの所有地を借り受け、回転寿司チェーンとコンビニエンスストアをテナントに誘致、土地を転貸いたしました。JINUSHIビジネス®で培った当社独自のノウハウによる、土地の有効活用提案です。



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 建物所有リスクを排除

建物所有に関するリスクを回避するため、JINUSHIビジネス®の特徴を活かして、建物の建設・運営はテナント側の負担とし、当社は土地のみを扱っております。

所在地	大阪市浪速区敷津東1-8-1
土地所有者	株式会社ニチレイ
土地転貸人	日本商業開発株式会社
土地転借人・建物所有者	株式会社くらコーポレーション (A) 株式会社サークルKサンクス (B)
敷地面積	2,468㎡ (746坪)
延床面積	946㎡ (286坪)
オープン日	2010年8月 (A) 2010年4月 (B)

賃貸借事業やコンサルティング事業も展開しております。

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は、遊休資産の有効活用法について、的確な提案のできるコンサルティング事業にも継承しております。



TOWER111



テックランドNew幕張本店

賃貸借事業

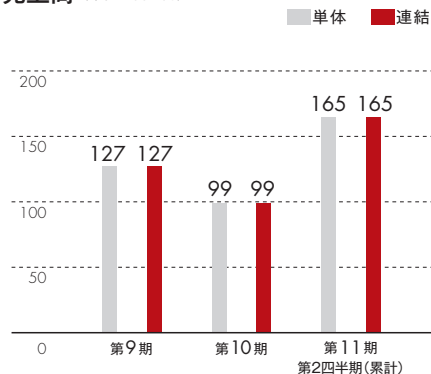
当社保有の物件をテナントに賃貸する事業です。優良テナントを誘致、賃貸することで、安定した収益が見込めます。市場ニーズに応えるために手掛けている、不動産投資事業からの派生事業のひとつです。

コンサルティング事業

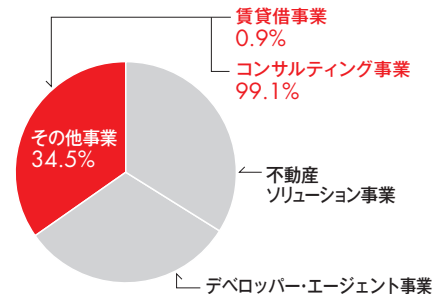
不動産所有者から、遊休資産などの有効活用法についてのコンサルティング業務を受託しております。JINUSHIビジネス®のシンプルな考え方とデベロッパー・エージェント事業で培ったノウハウを活かした事業です。

また、テナント企業側から、出店候補地の選定や条件交渉、契約交渉までの一連の業務も請負っております。

売上高 (単位: 百万円)



セグメント別売上構成 (連結)



四半期連結貸借対照表(要旨)

(単位:千円)

科目	前連結会計年度末 (2010年3月31日)	当第2四半期末 (2010年9月30日)
資産の部		
流動資産	4,909,487	4,657,386
固定資産	314,501	326,641
有形固定資産	91,017	84,618
無形固定資産	308	300
投資その他の資産	223,175	241,722
資産合計	5,223,988	4,984,027
負債の部		
流動負債	4,475,802	4,236,817
固定負債	182,892	191,528
負債合計	4,658,695	4,428,345
純資産の部		
株主資本	490,377	496,454
資本金	194,280	194,280
資本剰余金	172,725	172,725
利益剰余金	123,372	129,449
評価・換算差額等	△51	△282
その他有価証券評価差額金	△51	△282
少数株主持分	74,967	59,509
純資産合計	565,292	555,681
負債純資産合計	5,223,988	4,984,027

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

四半期連結損益計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	前第2四半期(累計) (2009年4月1日から 2009年9月30日まで)	当第2四半期(累計) (2010年4月1日から 2010年9月30日まで)
売上高	1,781,787	479,830
売上原価	1,595,075	159,644
売上総利益	186,712	320,185
販売費及び一般管理費	253,821	237,041
営業利益又は営業損失(△)	△67,109	83,144
営業外収益	734	258
営業外費用	140,932	63,069
経常利益又は経常損失(△)	△207,306	20,333
特別利益	2,751	—
特別損失	—	—
税金等調整前四半期純利益又は 税金等調整前四半期純損失(△)	△204,555	20,333
法人税等合計	△6,088	15,714
少数株主損益調整前四半期純利益	—	4,619
少数株主利益又は少数株主損失(△)	4,455	△1,457
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△202,923	6,077

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

四半期連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	前第2四半期(累計) (2009年4月1日から 2009年9月30日まで)	当第2四半期(累計) (2010年4月1日から 2010年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	224,113	△103,239
投資活動によるキャッシュ・フロー	22	△20,773
財務活動によるキャッシュ・フロー	△149,345	△228,094
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	74,790	△352,106
現金及び現金同等物の期首残高	689,342	700,042
現金及び現金同等物の四半期末残高	764,132	347,935

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

会社概要

会社の概要

(2010年9月30日現在)

- 商号 日本商業開発株式会社
Nippon Commercial Development Co., Ltd.
- 本社 大阪市中央区今橋四丁目1番1号
淀屋橋三井ビルディング4F
TEL 06-4706-7501(代表)
FAX 06-4706-7502
- 設立 2000年(平成12年)4月7日
- 資本金 194百万円
- 上場証券取引所 名古屋証券取引所セントレックス
- 証券コード 3252
- 役員員数 26名
- 営業拠点 大阪・東京・名古屋
- 事業内容 不動産ソリューション事業
デベロッパー・エージェンツ事業
その他事業
- グループ会社 新日本商業開発株式会社(不動産ソリューション事業)
西日本商業開発株式会社(不動産ソリューション事業)

取締役及び監査役

(2010年9月30日現在)

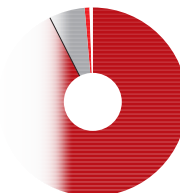
代表取締役社長	松岡哲也
専務取締役	永岡幸憲
常務取締役	西羅弘文
取締役	入江賢治
取締役	原田博至
取締役	澁谷正
取締役	西岡卓志
常勤監査役	尾崎一義
監査役	志村光一
監査役	清水章

(注) 尾崎一義、志村光一、清水章の各氏は、社外監査役です。

株式の状況

(2010年9月30日現在)

- 発行可能株式総数 40,000株
- 発行済株式の総数 11,105株
- 株主数 427名
- 所有者別株式分布状況



金融機関	0.45%
証券会社	0.88%
その他の国内法人	6.02%
外国法人等	0.01%
個人・その他	92.64%

■ 大株主(上位10位)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
松岡哲也	6,630	59.70
永岡幸憲	360	3.24
西羅弘文	360	3.24
入江賢治	334	3.01
丸井啓彰	310	2.79
城前豪	187	1.68
堀井敏雄	175	1.58
有限会社イワサキインテック研究所	169	1.52
笠井剛	165	1.49
伊藤忠商事株式会社	130	1.17
株式会社ニチレイ	130	1.17

株主メモ

- 事業年度 毎年4月1日から翌年3月31日まで
- 定時株主総会 毎年6月開催
- 基準日 定時株主総会 毎年3月31日
期末配当金 毎年3月31日
中間配当金 毎年9月30日

【株式に関する住所変更のお届出及びご照会について】

証券会社に口座を開設されている株主様は、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない株主様は、下記の電話照会先にご連絡ください。

- 株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
- 株主名簿管理人 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
事務取扱場所 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先)
(電話照会先) ☎ 0120-176-417
(インターネット) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
(ホームページURL)

【特別口座について】

株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった株主様には、株主名簿管理人である上記の住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

- 公告方法 電子公告の方法により行います。ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合には、日本経済新聞に掲載して行います。
公告掲載URL
(<http://www.ncd-jp.com>)

「名証IRエキスポ」に、今年も出展しました。

当社は、名古屋市で7月に開催されたIRイベント「名証IRエキスポ」に、今年も出展いたしました。

「名証IRエキスポ」は、名古屋証券取引所が毎年開催している日本最大級の個人投資家向けIRイベントです。今回の出展が3回目で、例年以上に工夫を凝らしたディスプレイの掲示やパンフレットを配布し、来場者の方々に当社への投資を呼びかけました。

当社は今後も、個人投資家の皆様と直接コミュニケーションできるこのようなイベントを通じ、事業内容や独自のビジネスモデルをより深く理解していただけるよう、積極的なIR活動を展開してまいります。



本社 (Head Office)

〒541-0042

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 (代表) FAX 06-4706-7502