



# 第12期 中間報告書

2011年4月1日～2011年9月30日

# Introduction

イントロダクション



JINUSHI  
ビジネス

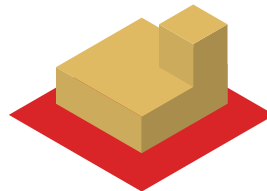
## JINUSHIビジネスが、 安全な不動産投資を実現します。

われわれ日本商業開発は、事業用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ます。

JINUSHIビジネスを通じて様々な運用しなければいけない資金を運用していくことにより社会に貢献し、当社も成長していきたい。われわれ日本商業開発はそう考えております。

建物はテナントが建設、  
当社は土地のみに投資



### ■ JINUSHIビジネスの3つの強み

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。



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。

#### 事業内容

#### 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・エージェンツ事業

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

JINUSHIビジネスは、当社の登録商標です。

## すべての販売用不動産を売却し、増収増益に

株主・投資家の皆様には、日頃より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

第12期中間報告書(2011年4月1日～2011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、東日本大震災による供給の制約がほぼ解消され、景気持ち直しの動きが続きました。ただ、欧州債務問題などで海外経済の不確実性が高まるほか、輸出を取り巻く環境も円高の長期化により悪化しており、景気の下振れリスクをかかえております。

不動産及び不動産金融業界におきましては、全国の地価が震災の影響で下落傾向にあるものの、各地で持ち直し傾向を窺わせているところです(2011年度都道府県地価調査)。東京都心のオフィス空室率は6ヶ月連続で改善(2011年9月末時点)し、停滞していたマンション販売も首都圏では復調ぶりが明確になるなど、不動産市況は回復しつつあります。

このような状況のもと、当社グループの当第2四半期連結累計期間の業績は、当社がメインとしておりますJINUSHIビジネスを積極的に推進したことから、保有販売用不動産のすべてが売却でき、コンサルティング事業も引続き順調に進展しました。

この結果、売上高は8,647,518千円(前年同四半期は479,830千円)、営業利益は675,401千円(前年同四半期比712.3%増)、経常利益は663,815千円(前年同四半期は20,333千円)、四半期純利益は337,537千円(前年同四半期は6,077千円)と、大幅な増収増益を達成できました。

なお、続く第3、第4四半期連結会計期間につきましては、不透明な経済状況などを考慮して、売上高9,000,000千円、当期純利益250,000千円の通期連結業績予想を据え置いております。

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

# Real estate solution

不動産ソリューション事業

## JINUSHIビジネスを基本戦略に、定期借地契約をもちいた不動産投資商品の開発を行っております。

投資家が商業施設などの建物を所有せず、あくまで土地のみに投資することで、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作り上げております。



ヨークマート厚木南毛利店



オークワ泉佐野松風台店



フレンドマート高槻氷室店

### 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。

### 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。

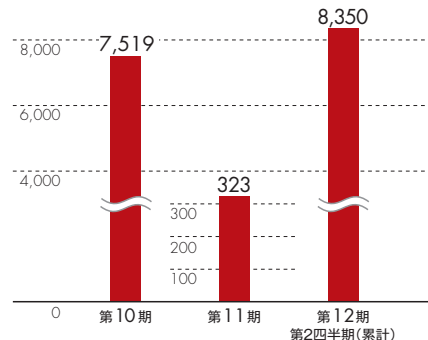
金融機関出身者が多い不動産流動化業界において、デベロッパー出身でものづくりのノウハウを持つ当社は「不動産投資の目利き役」として評価をいただいております。

### 不動産開発・再生事業

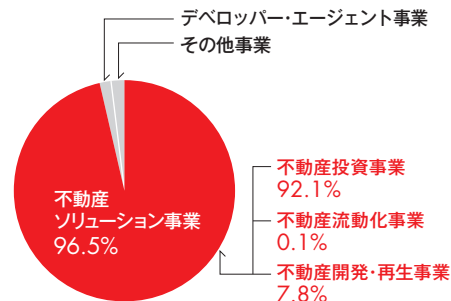
不動産投資事業を推進する過程で、必要であれば当初の事業手法を変更し、不動産の開発・再生も行っております。

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。

### 連結売上高（単位：百万円）



### セグメント別連結売上構成



# Developer agent

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。

土地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、サブリースを提案いたします。



佐川急便「八幡センター」



オー・ストリート橋本彩の台



ディスターモール野洲

### 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。

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。

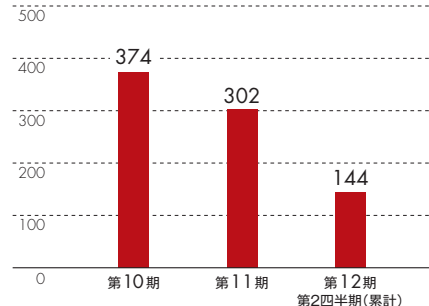
### 企画・開発事業

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。

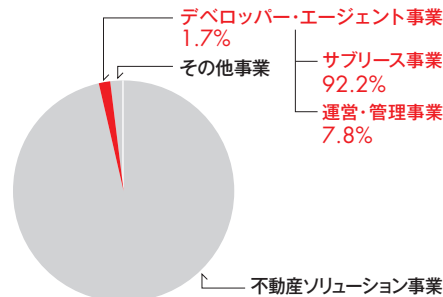
### 運営・管理事業

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。

### 連結売上高 (単位:百万円)



### セグメント別連結売上構成





# Others

その他事業

## コンサルティング事業や 賃貸借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、保有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。



テックランドNew幕張本店



TOWER111

### コンサルティング事業

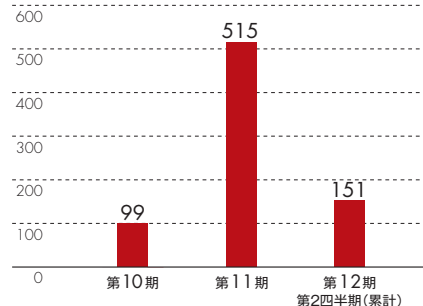
不動産所有者から、遊休資産などの有効活用法についてのコンサルティング業務を受託しております。JINUSHIビジネスのシンプルな考え方とデベロッパー・エージェント事業で培ったノウハウを活かした事業です。

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。

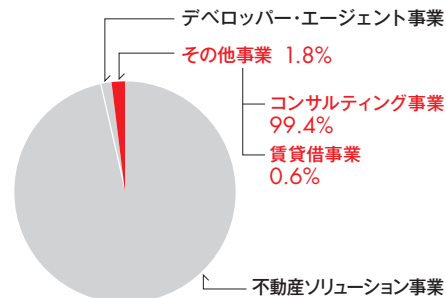
### 賃貸借事業

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。

### 連結売上高 (単位:百万円)



### セグメント別連結売上構成



## ウェブサイトを全面リニューアル

当社はこのほど、ウェブサイトを全面リニューアルしました。コーポレートカラーの赤を基調に、独自の不動産投資手法・JINUSHIビジネスを前面に押し出した作りとなっています。様々な最新情報を発信しておりますので、ぜひ一度お立ち寄りください。



### Point1 JINUSHIビジネスの解説を充実

JINUSHIビジネスの特長や強み、誕生の経緯などを紹介。さらに、各事業や実績を紹介するコンテンツにも、JINUSHIビジネスをどのように応用しているかの説明を加えています。



### Point2 実績紹介機能を強化

当社が手掛けてきた事業実績について、地域別や事業カテゴリー別に分類して日本地図上に表示。見たい案件を素早く探し出せるようにしました。実績紹介の説明も充実させ、現地の地図も掲載しています。



### Point3 RSSで最新情報をタイムリーに提供

サイトの更新情報をいち早く配信できるRSS機能を導入。最新のIR情報などを迅速にお知らせできるようになりました。また、お問い合わせフォームにはSSL暗号化通信を用い、セキュリティ性を高めました。

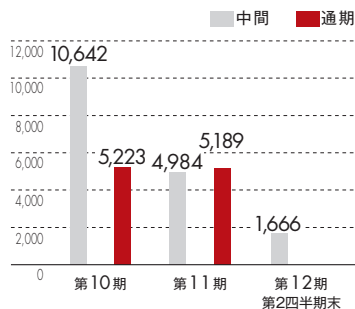


 <http://www.ncd-jp.com/>

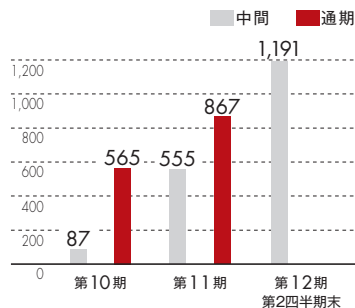
# Financial statements

財務諸表

## 総資産 (単位:百万円)



## 純資産 (単位:百万円)



## コミットメントライン契約について

2011年9月30日付で、株式会社りそな銀行との間に総額3億円の相対型コミットメントライン契約を締結いたしました。

これにより機動的かつ安定的な資金調達手段を確保でき、投資余力が拡大しました。投資対象を慎重に判断しながらも積極的に土地の仕入を再開いたします。

## 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 (2011年3月31日)	当第2四半期末 (2011年9月30日)
資産の部		
流動資産	4,874,393	1,340,231
現金及び預金	492,189	1,294,235
販売用不動産	4,180,621	0
固定資産	315,284	326,677
<b>資産合計</b>	<b>5,189,677</b>	<b>1,666,908</b>
負債の部		
流動負債	4,137,893	278,358
短期借入金	3,860,500	27,000
固定負債	184,360	196,774
<b>負債合計</b>	<b>4,322,254</b>	<b>475,133</b>
純資産の部		
株主資本	807,868	1,134,301
資本金	194,280	194,280
資本剰余金	172,725	172,725
利益剰余金	440,863	767,296
その他の包括利益累計額	107	△281
その他 有価証券評価差額金	107	△281
少数株主持分	59,446	57,755
<b>純資産合計</b>	<b>867,423</b>	<b>1,191,775</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>5,189,677</b>	<b>1,666,908</b>

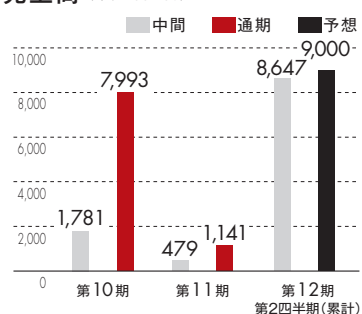


## 四半期連結損益計算書(要旨)

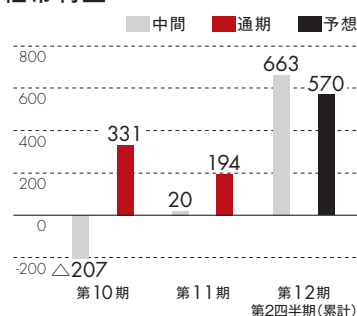
(単位:千円)

科目	前第2四半期(累計) (2010年4月1日から 2010年9月30日まで)	当第2四半期(累計) (2011年4月1日から 2011年9月30日まで)
売上高	479,830	8,647,518
売上原価	159,644	7,686,050
売上総利益	320,185	961,468
販売費及び一般管理費	237,041	286,066
営業利益	83,144	675,401
営業外収益	258	357
営業外費用	63,069	11,943
経常利益	20,333	663,815
特別利益	-	477
特別損失	-	294
税金等調整前四半期純利益	20,333	663,998
法人税等合計	15,714	328,152
少数株主損益調整前四半期純利益	4,619	335,846
少数株主損失(△)	△1,457	△1,690
四半期純利益	6,077	337,537

### 売上高(単位:百万円)



### 経常利益(単位:百万円)

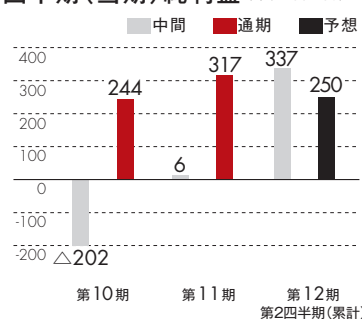


## 四半期連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	前第2四半期(累計) (2010年4月1日から 2010年9月30日まで)	当第2四半期(累計) (2011年4月1日から 2011年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△103,239	4,652,560
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,773	△491
財務活動によるキャッシュ・フロー	△228,094	△3,763,960
現金及び現金同等物の増減額(減少:△)	△352,106	888,108
現金及び現金同等物の期首残高	700,042	406,127
現金及び現金同等物の四半期末残高	347,935	1,294,235

### 四半期(当期)純利益(単位:百万円)



(注) 1.各表の記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。  
2.各表には主要な科目のみを記載しています。

# Corporate profile

会社概要

## 会社の概要

(2011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 27名
- 事業内容 不動産ソリューション事業  
デベロッパー・エージェント事業  
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

(2011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。

## 営業拠点

(2011年9月30日現在)

### 【 本 社 】



〒 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



### 【 名古屋事務所 】



〒 451-6040  
名古屋市西区牛島町 6-1  
名古屋ルーセントタワー 40F  
Tel:052-569-2216 (代表)  
Fax:052-569-1590

### 【 東京支店 】

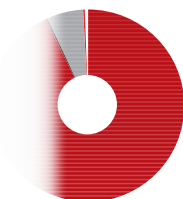


〒 100-0013  
東京都千代田区霞が関 1-4-2  
大同生命霞が関ビル 5F  
Tel:03-3500-2828 (代表)  
Fax:03-3500-2822

## 株式の状況

(2011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 409 名
- 所有者別株式分布状況



- 金融機関 .....0.45%
- 証券会社 .....0.32%
- その他の国内法人 .....6.01%
- 外国法人等 .....0.06%
- 個人・その他 .....93.16%

### ■ 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	186	1.67
笠井剛	182	1.64
堀井敏雄	180	1.62
有限会社イワサキインテック研究所	169	1.52
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
- 株主名簿管理人事務取扱場所（郵便物送付先） 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 〒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  
 （電話照会先） ☎0120-176-417  
 （インターネットホームページURL） <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
- 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>)

### 【株式に関する住所変更等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、上記の電話照会先にご連絡ください。

### 【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。)を開設しております。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。



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

<http://www.ncd-jp.com/>