



第10期 中間報告書

2009年4月1日～2009年9月30日

「あたり前」は美しい。

私たちはこの考え方を追求した結果
「JINUSHIビジネス」にたどり着きました。



私たちの事業テーマは、安全な不動産投資。

それは、常識に寄って立つものの考え方から実現すると思うのです。

つまり「あたり前」は美しい。

複雑で派手な商品よりも、よりシンプルで安定した商品を。

奇をてらわず、いつも「あたり前」の考え方に立脚することが、

不動産の投資価値を高める最善の方法である。

私たちは、そう考えています。

■ 基本戦略

「JINUSHIビジネス」

土地をビジネスの主体においた、当社独自のビジネスモデル。再投資が必要な商業施設の建設はテナント側にお任せし、当社は土地のみを保有することで、低リスク・安定収益の不動産投資商品を作り上げております。

■ 成長戦略

株式会社長谷工コーポレーションとの共同出資会社「新日本商業開発株式会社」により、マンションの隣地を取得して、スーパーマーケットを誘致し、事業会社や不動産私募ファンドもしくは個人投資家などに売却する事業を推進しております。

長引く不況を乗り越え、「JINUSHIビジネス」の開花へ

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10期中間報告書（2009年4月1日～2009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、最悪期を脱し底入れ基調が続くものの、円高圧力が強まり輸出企業の収益を下押しすることが懸念され、雇用情勢の悪化などから経済対策が息切れするとの見方も多く、下振れリスクが強まっています。

不動産及び不動産金融業界におきましては、不透明感が強い経済環境下のなか、首都圏のマンション販売に底打ちの兆しが出てきたといわれ、用地仕入れが再開しているものの、業界を取り巻く環境は厳しい状況が続いております。

このようななか当社グループは、当初予定しておりました仲介事業及びコンサルティング事業の強化を図るとともに、不動産ソリューション事業においても販売計画を見直して早期に販売用不動産の売却を行い、当初計画以上の売上高を計上することができました。その反面、販売価額の低下により利益率が低下したことから、営業損益、経常損益、四半期純損益ともに計画を下回りました。

その結果、売上高は1,781,787千円（前年同四半期比82.8%減）、営業損失は67,109千円（前年同四半期は営業利益189,301千円）、経常損失は207,306千円（前年同四半期は経常利益70,468千円）、四半期純損失は202,923千円（前年同四半期は四半期純損失210,626千円）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、業界の状況は引き続き厳しいものの、当社グループでは、土地のみに投資することで、低リスク・安定収益の不動産投資を実現する独自のビジネスモデル「JINUSHIビジネス」を推し進めるとともに、大幅なコスト削減を継続することで、通期で黒字転換を果たせる見通しです。また、主力金融機関と融資期限の延長などの合意を得て、資金繰りについても安定化を図ることができました。

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

Case1 ライフ下寺店（不動産投資事業）

株式会社長谷エコーポレーションとの共同出資会社「新日本商業開発株式会社」の第1号プロジェクト。マンションと食品スーパーを共同で開発しました。スーパーには顧客を、マンション住人には利便性を提供できる、まさにWIN-WINのビジネスです。

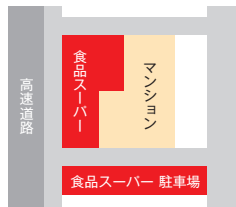


Point1 コンセプトは“JINUSHIビジネス”

土地を買って土地を貸す“JINUSHIビジネス”により、安全な不動産投資商品に仕上げました。

Point2 複合開発のメリットを最大化

高速道路側に食品スーパー、南側敷地に駐車場を配置し、マンションの利便性と静寂性、採光性を高めました。



所在地	大阪市浪速区下寺2-8-12
デベロッパー	新日本商業開発株式会社 設立年月日 2008年1月 資本金 80百万円 出資比率 日本商業開発株式会社 65% 株式会社長谷エコーポレーション 35%
テナント	株式会社ライフコーポレーション
敷地面積	4,344㎡ (1,314坪)
延床面積	4,106㎡ (1,242坪)
オープン日	2009年9月

JINUSHIビジネスとは？

A 土地そのものが、低リスク・安定収益の投資商品に

“JINUSHIビジネス”とは、当社が開発した独自の不動産投資手法です。土地買収からテナント誘致までのスキームを独自に組み立てる一方、投資は土地のみに集中することで、低リスクと安定収益が両立します。

当社は土地のみを保有

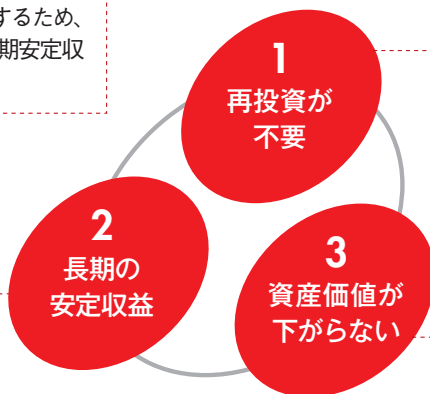
建物はテナント負担で建設



B 3つの強み

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・保有はテナント負担で、修繕・改修などの再投資が不要です。



借地契約解除後は更地で土地が戻るため、資産価値が下がりにません。

不動産投資商品としての商業施設開発や流動化事業などを推進しております。

「JINUSHIビジネス」を事業コンセプトに、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、建物を建てないことが特徴です。



ヨークマート厚木南毛利店

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、土地の賃貸収入を確保。そのうえで、これを利回り商品として事業会社や不動産私募基金もしくは個人投資家などへ売却、投資資金の効率的な回収を図っております。

原則、商業施設などの建物を保有せず、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。建物に関するリスクを負担しておりません。



泉佐野松風台プロジェクト

不動産流動化事業 (アレンジャー、アセットマネジメント)

土地にこだわる当社ですが、もともと商業デベロップメントを行っており、そのノウハウを活かして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。



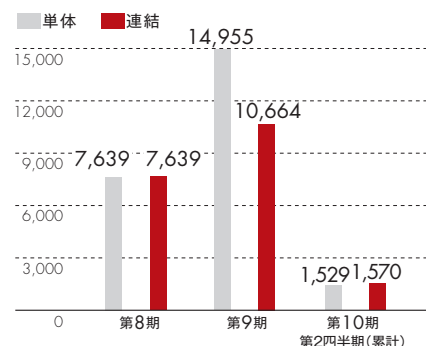
フレンドマート高槻氷室店

不動産開発・再生事業

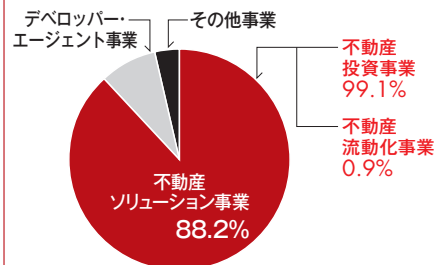
不動産投資事業を推進する過程で必要であれば、当初の事業手法を変更、不動産の開発・再生も行います。

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。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スーパーマーケットに売却いたしました。

売上高 (単位：百万円)



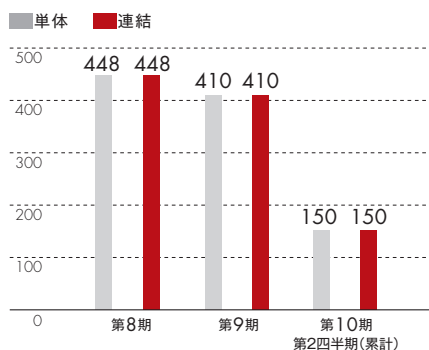
セグメント別売上構成 (連結)



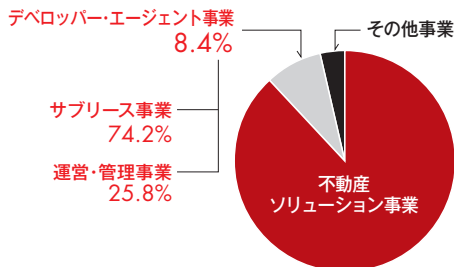
商業施設の企画・開発から運営・管理まで すべての業務を一貫して推進しております。

商業施設を開発・運営するノウハウを持たない不動産所有者に、適切なアドバイスとご提案を行います。また、不動産所有者に対して、土地賃貸借による資産有効活用もご提案しております。

売上高 (単位：百万円)



セグメント別売上構成 (連結)



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います。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。



オー・ストリート橋本彩の台

サブリース事業

土地所有者が土地の売却ではなく有効活用を検討されている場合、サブリースをご提案しております。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、土地を当社で借り上げてテナントに転貸することにより、土地所有者が行うべき煩雑な業務を代行いたします。

また、商業施設に限らず、駐車施設や物流施設など、立地環境に応じた「本当に必要とされる」施設のご提案も可能です。



佐川急便「八幡センター」

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。



ディスターモール野洲

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。

不動産投資事業から派生した賃貸借事業やデベロッパー・エージェント事業のノウハウを活かし、遊休資産の運用方法などのコンサルティング事業も行っております。



TOWER111

賃貸借事業

当社で保有する物件をテナントに賃貸する事業です。優良なテナントを誘致、賃貸することにより安定した収益が見込めます。不動産投資事業から派生した事業のひとつで、市場のニーズ等を考え総合的に判断した結果、事業を開始いたしました。



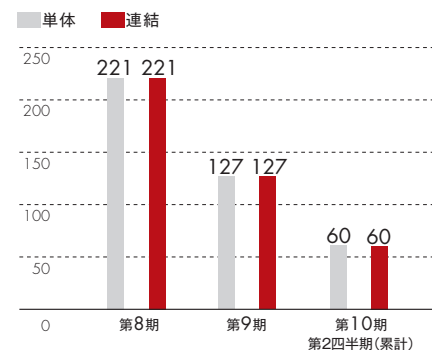
四ツ橋クリスタルビル

コンサルティング事業

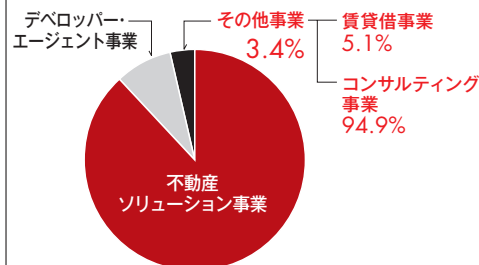
不動産所有者から、遊休資産などの有効活用法についてのコンサルティング業務を受託しております。デベロッパー・エージェント事業から派生した事業です。

また、テナント企業から出店候補地の選定・条件交渉から契約交渉までの業務を受託することもあります。当社の経営方針などを理解・評価いただいた企業などからの依頼によるもので、関西圏以外を営業基盤としてきた企業が関西圏に出店する際、当社に「道案内」的な役割を求めコンサルタントを依頼されるケースが典型です。

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 (2009年3月31日)	当第2四半期末 (2009年9月30日)
資産の部		
流動資産	10,449,548	10,316,648
固定資産	334,948	325,625
有形固定資産	106,347	98,690
無形固定資産	358	333
投資その他の資産	228,242	226,601
資産合計	10,784,496	10,642,273
負債の部		
流動負債	10,262,978	9,001,378
固定負債	235,997	1,553,833
負債合計	10,498,975	10,555,211
純資産の部		
株主資本	245,844	42,921
資本金	194,280	194,280
資本剰余金	172,725	172,725
利益剰余金	△121,160	△324,083
評価・換算差額等	—	8
その他有価証券評価差額金	—	8
少数株主持分	39,675	44,131
純資産合計	285,520	87,061
負債純資産合計	10,784,496	10,642,273

(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) (2008年4月1日から 2008年9月30日まで)	当第2四半期(累計) (2009年4月1日から 2009年9月30日まで)
売上高	10,362,960	1,781,787
売上原価	9,735,052	1,595,075
売上総利益	627,907	186,712
販売費及び一般管理費	438,606	253,821
営業利益又は営業損失(△)	189,301	△67,109
営業外収益	51,889	734
営業外費用	170,722	140,932
経常利益又は経常損失(△)	70,468	△207,306
特別利益	39,796	2,751
特別損失	295,383	—
税金等調整前四半期純損失(△)	△185,118	△204,555
法人税等合計	31,432	△6,088
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△5,925	4,455
四半期純損失(△)	△210,626	△202,923

(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) (2008年4月1日から 2008年9月30日まで)	当第2四半期(累計) (2009年4月1日から 2009年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,345,062	224,113
投資活動によるキャッシュ・フロー	721,526	22
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,089,761	△149,345
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△23,172	74,790
現金及び現金同等物の期首残高	1,126,829	689,342
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,103,657	764,132

(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

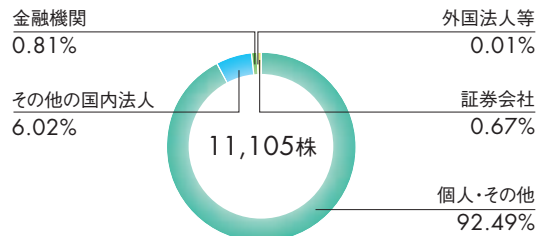
株式の状況

(2009年9月30日現在)

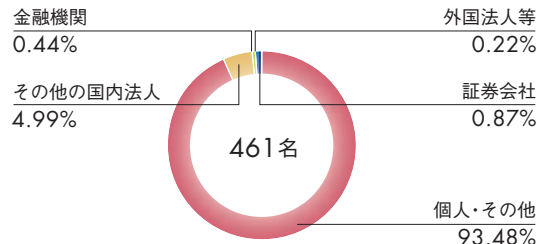
- 発行可能株式総数 40,000株
- 発行済株式の総数 11,105株
- 株主数 461名
- 大株主(上位10名)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
松岡哲也	6,630	59.7
永岡幸憲	360	3.2
西羅弘文	360	3.2
入江賢治	343	3.0
丸井啓彰	310	2.7
城前豪	201	1.8
堀井敏雄	175	1.5
有限会社イワサキインテック研究所	169	1.5
伊藤忠商事株式会社	130	1.1
株式会社ニチレイ	130	1.1

■ 所有者別株式数分布状況



■ 所有者別株主分布状況



会社概要

(2009年9月30日現在)

- 設立 2000年(平成12年)4月7日
- 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
- 資本金 194百万円
- 役職員数 29名
- 営業所 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・エージェント事業
その他事業

取締役及び監査役

(2009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) 監査役尾崎一義氏、志村光一氏及び清水章氏は、いずれも社外監査役であります。

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、下記の電話照会先にご連絡ください。

- 株主名簿管理人及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 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
(郵便物送付先) 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10号 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>

【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>)
- 上場証券取引所 名古屋証券取引所セントレックス市場

「名証IRエキスポ2009」に、今年も出展しました

当社は、7月に名古屋市で開催された「名証IRエキスポ2009」に、昨年に引き続き出展しました。

「名証IRエキスポ2009」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。今回は、当社を含む上場企業101社が参加、専用ブースでのパンフレット配布や説明などを通じ、来場者の方々に自社への投資を呼びかけました。

当社は今後も、個人投資家の皆様に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、積極的にIR活動を展開していきます。



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