

2008年3月期決算説明会

2008年6月3日

● 日本商業開発株式会社

1. 会社概要
 2. 事業概要
 3. 業績説明
 4. 今後の事業戦略
-

1

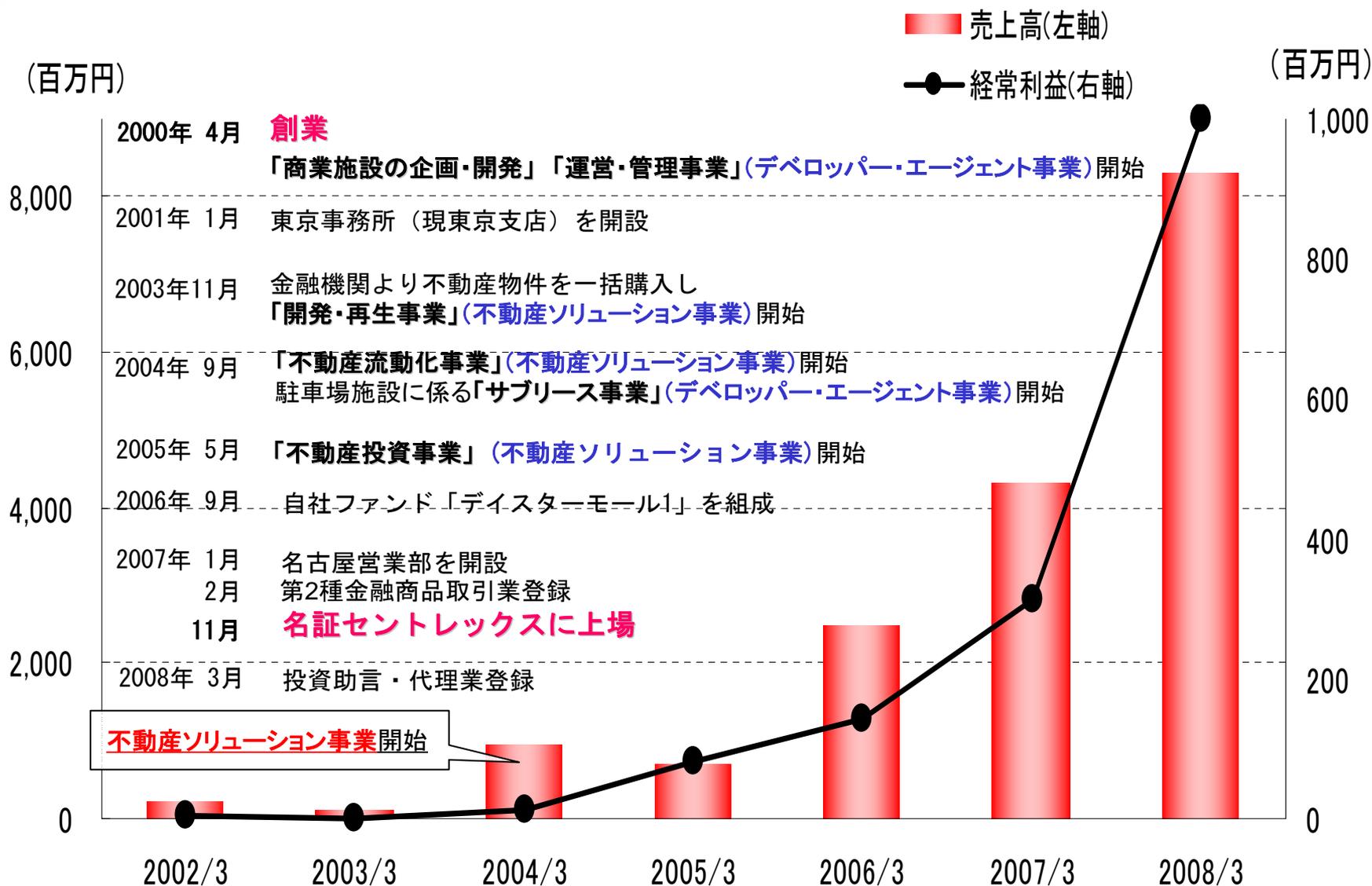
会社概要

「あたり前」は美しい。

私たちの投資の判断基準は常識。

安全な不動産投資を行うこと。
私共が会社設立以来、業務のテーマにしていることです。
その為に私共は投資基準を定めています。
それは常識・・・つまり「あたり前かどうか」ということです。
立地条件、商圈人口、建物配置、投資額、賃貸借契約内容等をふまえて
「あたり前かどうか」という投資基準に適合しているかどうかを検討し、
実行することでその不動産の投資価値を高めていける。
私共はそう考えています。

社名	日本商業開発株式会社 Nippon Commercial Development Co., Ltd.		
URL	http://www.ncd-jp.com/index.html		
設立	2000年（平成12年）4月7日		
代表者	代表取締役社長 松岡哲也		
所在地	大阪本社	大阪府中央区西心齋橋1-13-15	三栄心齋橋ビル7F
	東京支社	東京都千代田区霞が関1-4-2	大同生命霞が関ビル5F
	名古屋営業部	名古屋市西区牛島6-1	名古屋ルートセンタタワー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		
役員数	連結31名 単体31名（2008年3月末現在）		
資本金	194百万円（2008年3月末現在）		
発行済株式総数	11,105株（2008年3月末現在）単元株制度なし		
株主数	535名（2008年3月末現在）		
上場市場／銘柄コード	名証セントレックス／3252		
主幹事証券	野村証券株式会社		
登録商標			

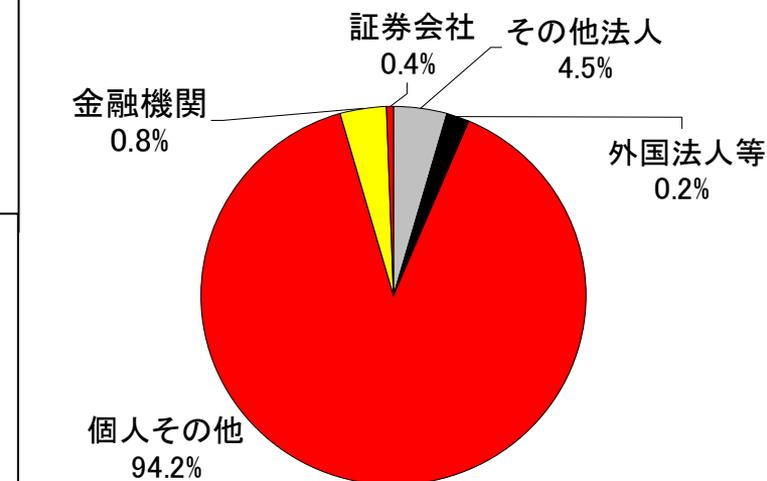


(2008年3月期より連結決算)

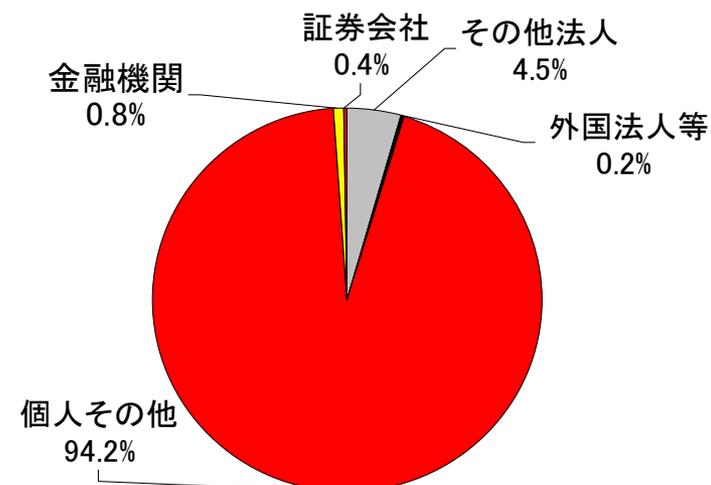
■ 所有者別株式分布状況

	株主数(名)	株式数(株)
個人・その他	504	9,898
金融機関	4	435
その他法人	24	493
外国法人等	1	220
証券会社	2	59

■ 株式数 分布状況



■ 株主数 分布状況

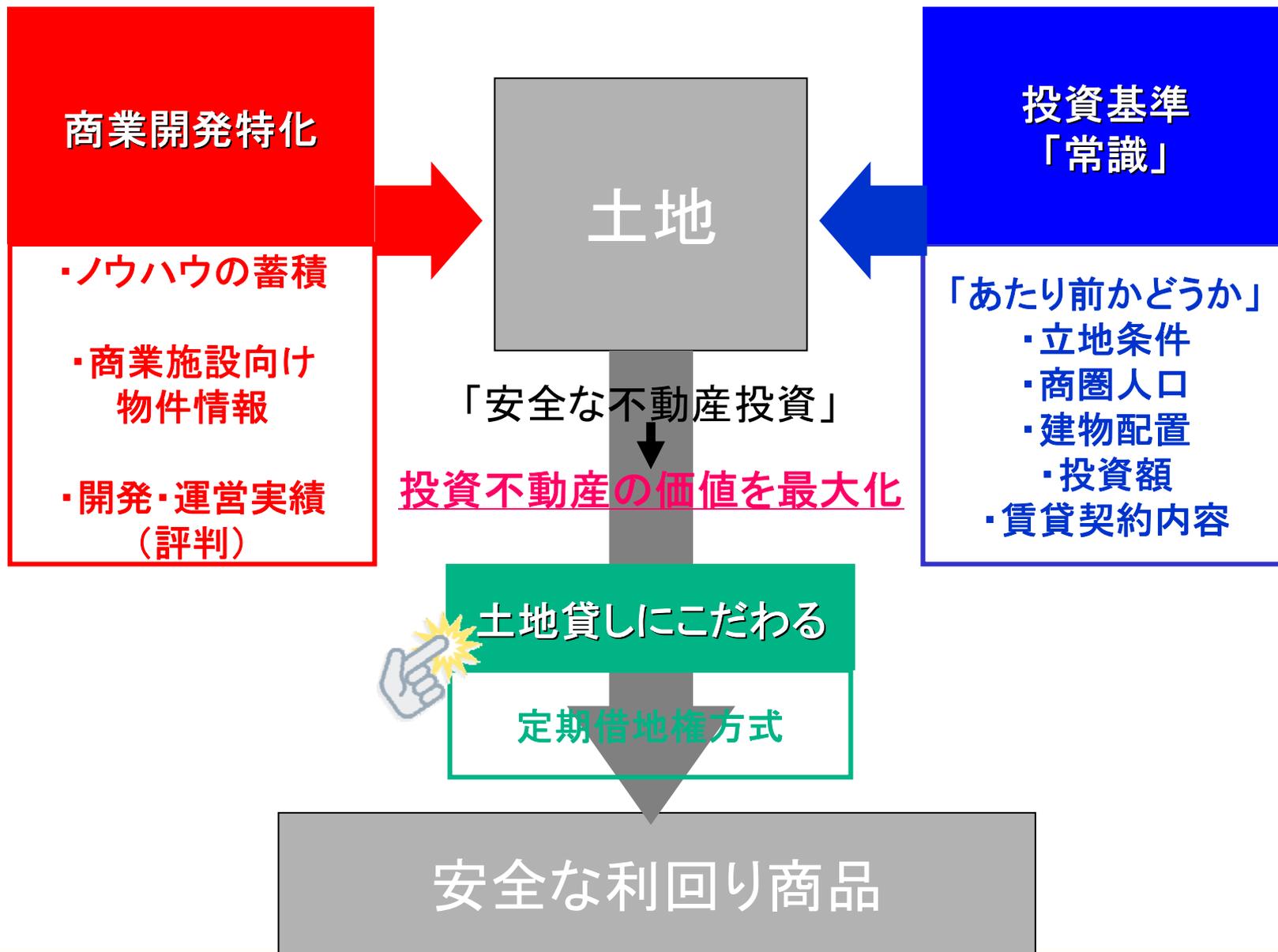


■ 大株主情報

株主名	持株数(千株)	持株比率
松岡哲也		59.7%
日本マスタートラスト信託銀行(株)		3.4%
永岡幸憲		3.2%
入江賢治		3.2%
西羅弘文		3.2%
丸井啓彰		2.8%
ステートストリートバンク アンド トラスト		2.0%
伊藤忠商事(株)		1.2%
(株)ニチレイ		1.2%
原田博至		1.2%

2

事業概要



投資・開発対象

＝「安全性」「効率性」を求めた結果



比較的安価な地域での
「商業施設用地」取得

郊外型商業施設

- ・スーパー
- ・ホームセンター
- ・ドラッグストア

投資が確実に利益を生み、
リスクが低減する
商業施設に特化。

利回り高い

日本商業開発株式会社

中心部
商業集積地

郊外
ロードサイド

複合商業施設

ロードサイド
店舗

ブランド
ショップ

SM、NSC

利回り低い



郊外型商業施設に特化していることで
「同施設向け物件」「小売業者のニーズ」
に関する情報が集まる

これまでの商業施設開発での実績

当社目利きによる物件取得 : 50
出店希望企業のリクエスト物件の取得 : 50

当社「目利き力」
による厳選物件

実績

出店希望企業
からのリクエスト
物件

商業開発
物件

出店希望
企業

出店希望
企業

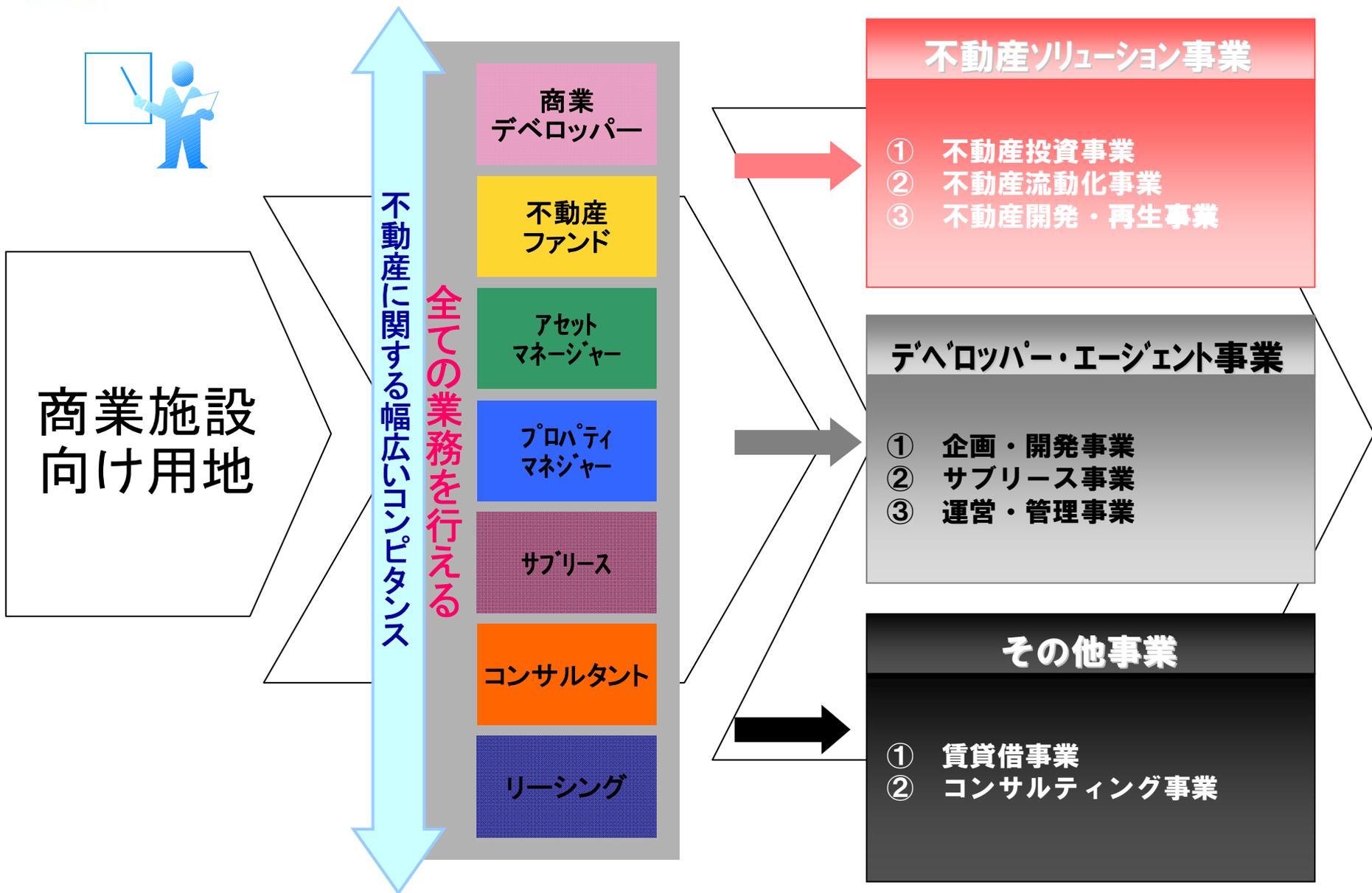


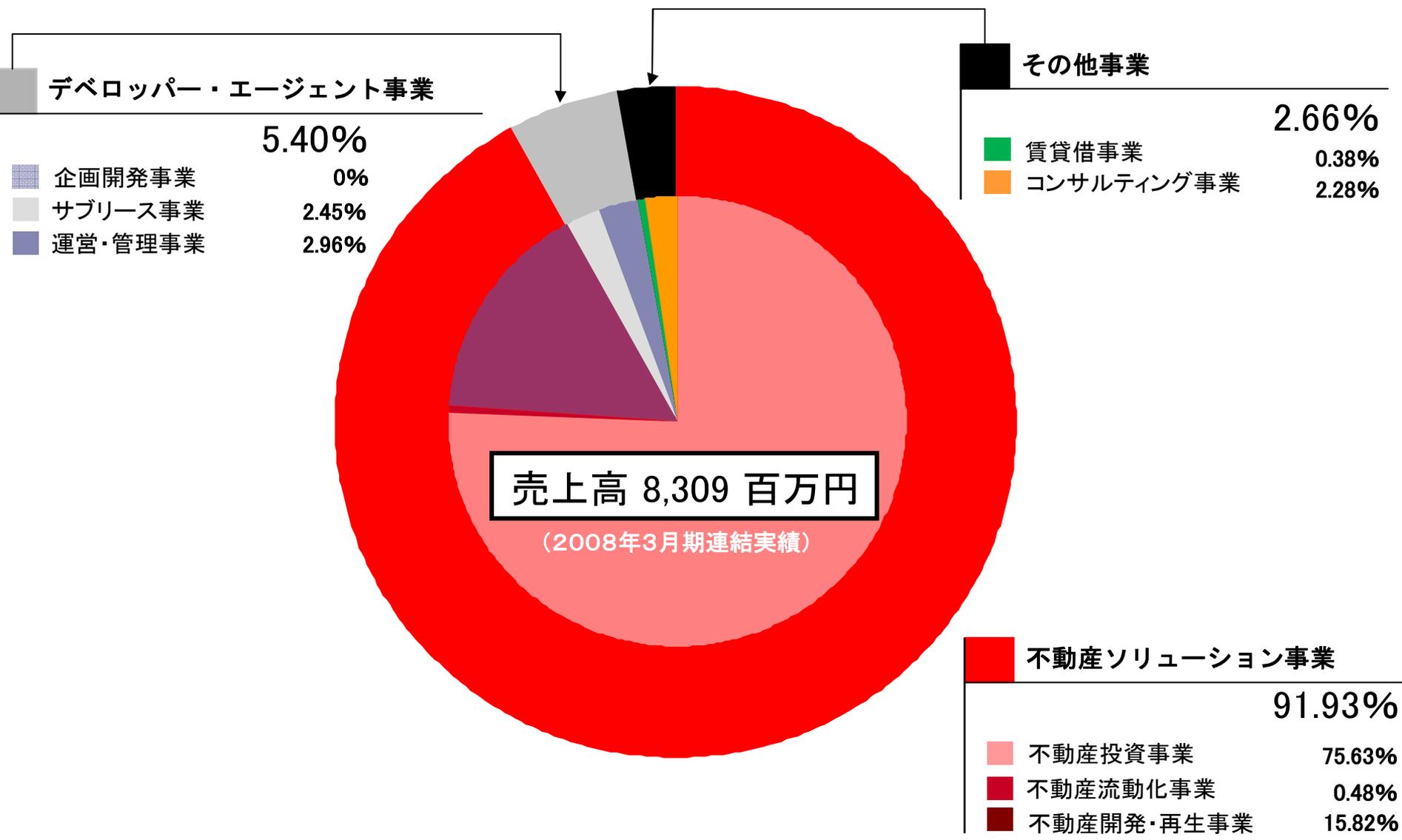
長谷工コーポレーション

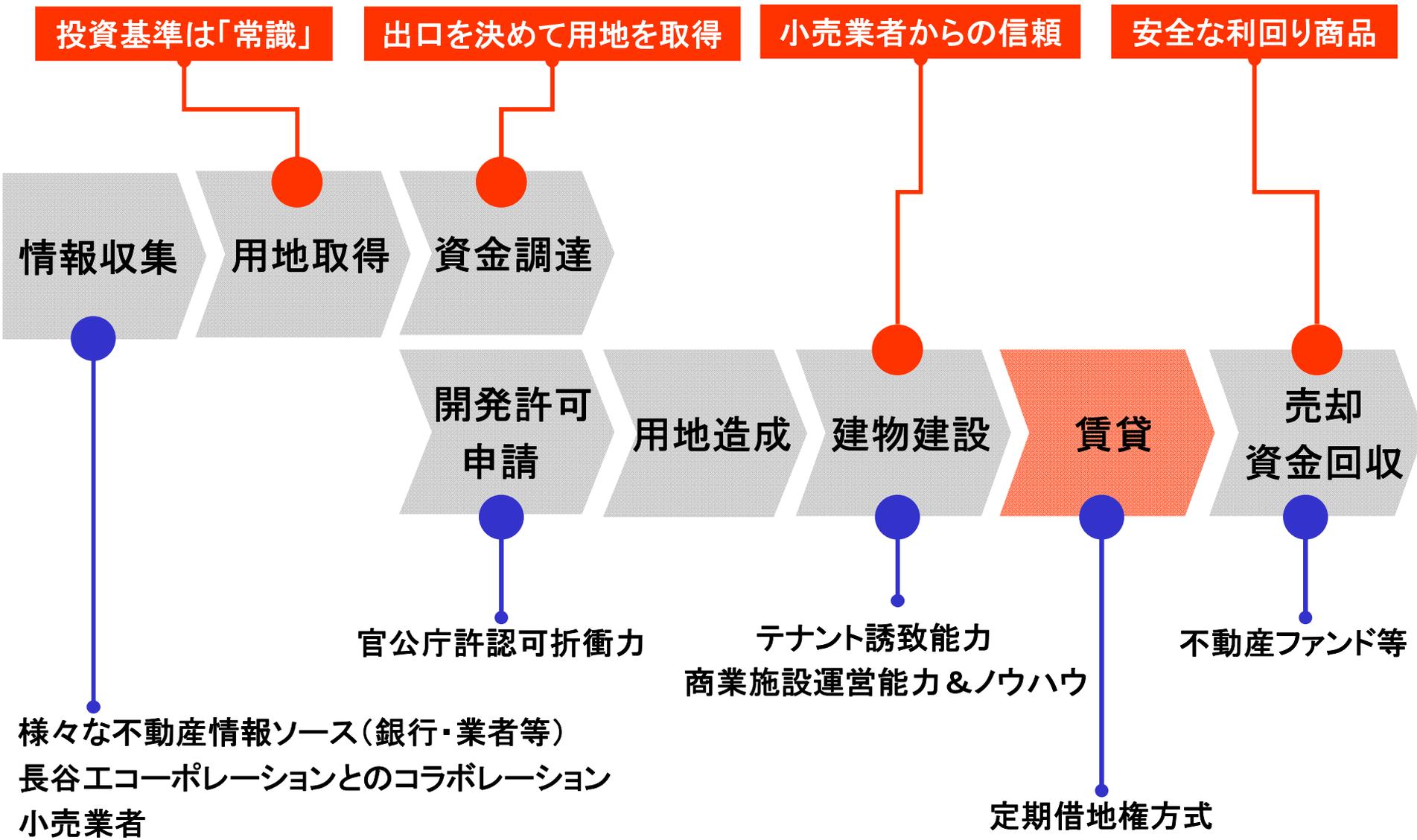


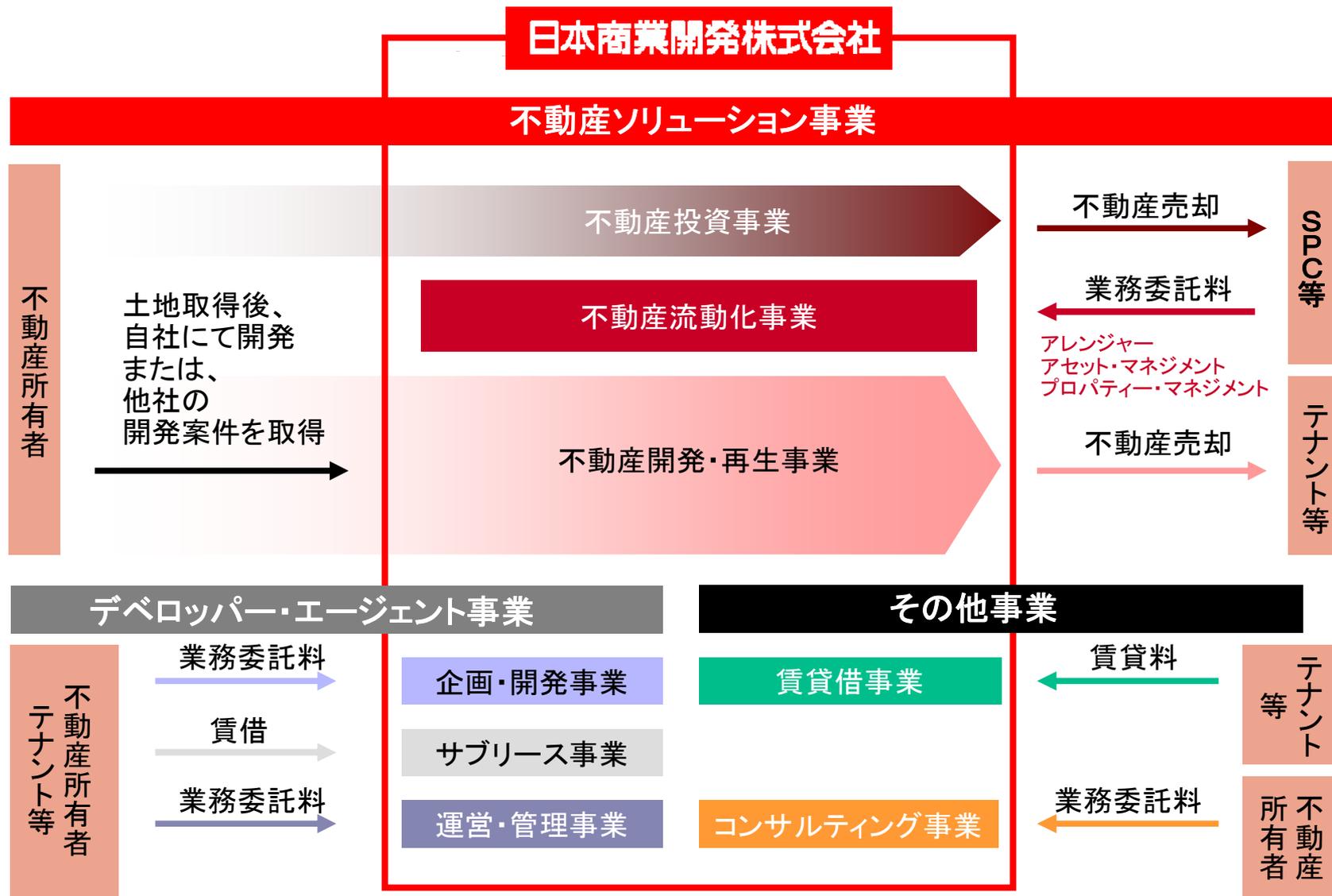
小売業者との
強いリレーション

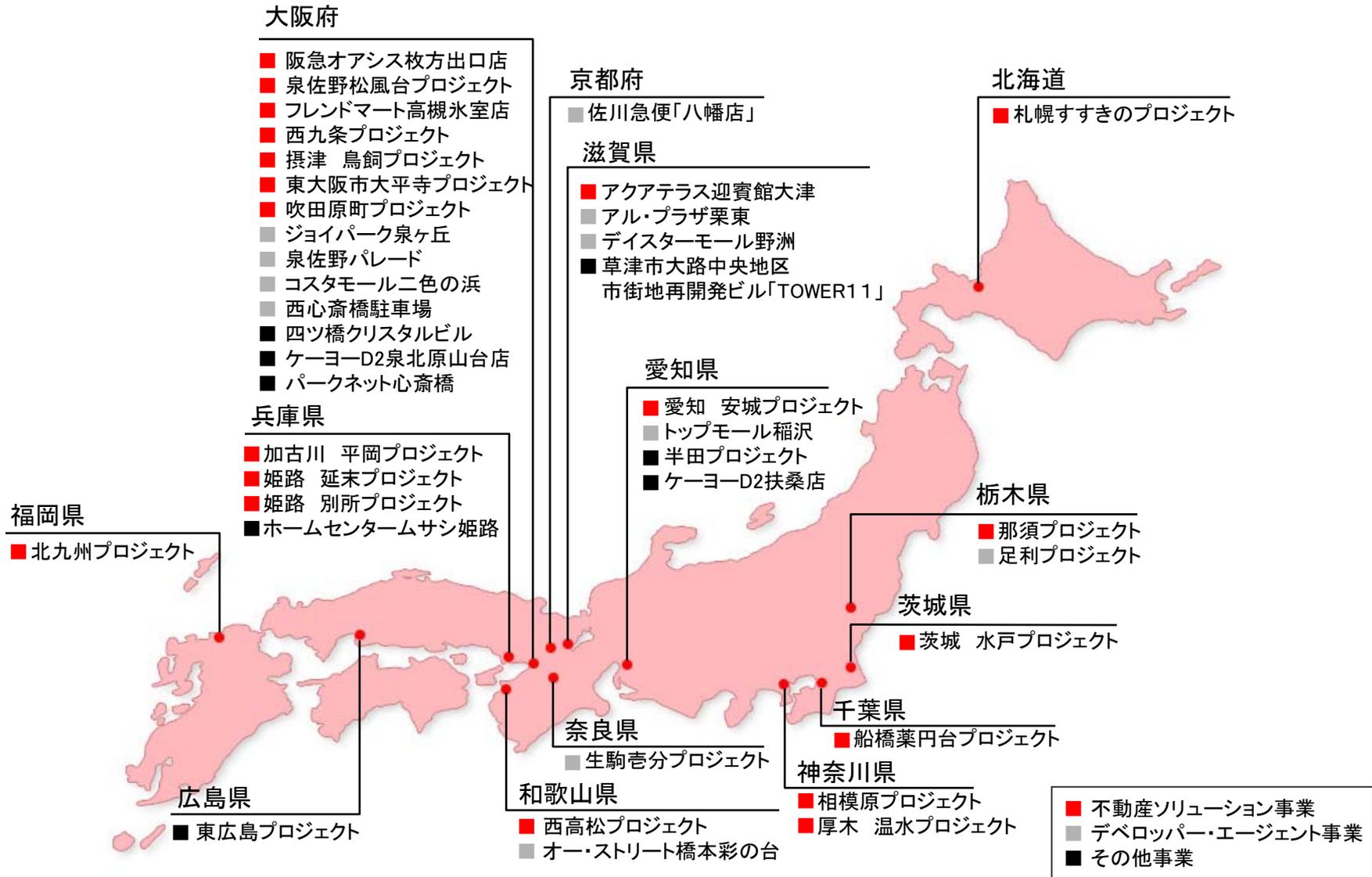












3

業 績 説 明

単位:百万円	2007/3期 (単体)		08/3期 連結予想	2008/3期 (連結)		前期比 (ご参考)	
	金額	構成 比%	金額	金額	構成 比%	増減額	増減率%
売上高	4,309	100.0	7,836	8,309	100.0	4,000	92.8
売上原価	3,551	82.4		6,514	78.4	2,963	83.4
売上総利益	757	17.6		1,795	21.6	1,038	137.1
販売管理費	467	10.9		761	9.2	294	63.0
営業利益	289	6.7	459	1,033	12.4	744	257.4
営業外収益	117	2.7		183	2.2	66	56.4
営業外費用	96	2.2		214	2.6	118	122.9
経常利益	311	7.2	524	1,001	12.0	690	221.9
特別利益	66	1.6		27	0.3	△39	△59.1
特別損失	0	0		56	0.6	56	—
税引前当期純利益	377	8.8		973	11.7	596	158.1
法人税等	180	4.2		475	5.7	295	163.9
当期純利益	197	4.6	310	498	6.0	301	152.8

(08/3期予想は07年11月14日公表の数値)

【売上高】

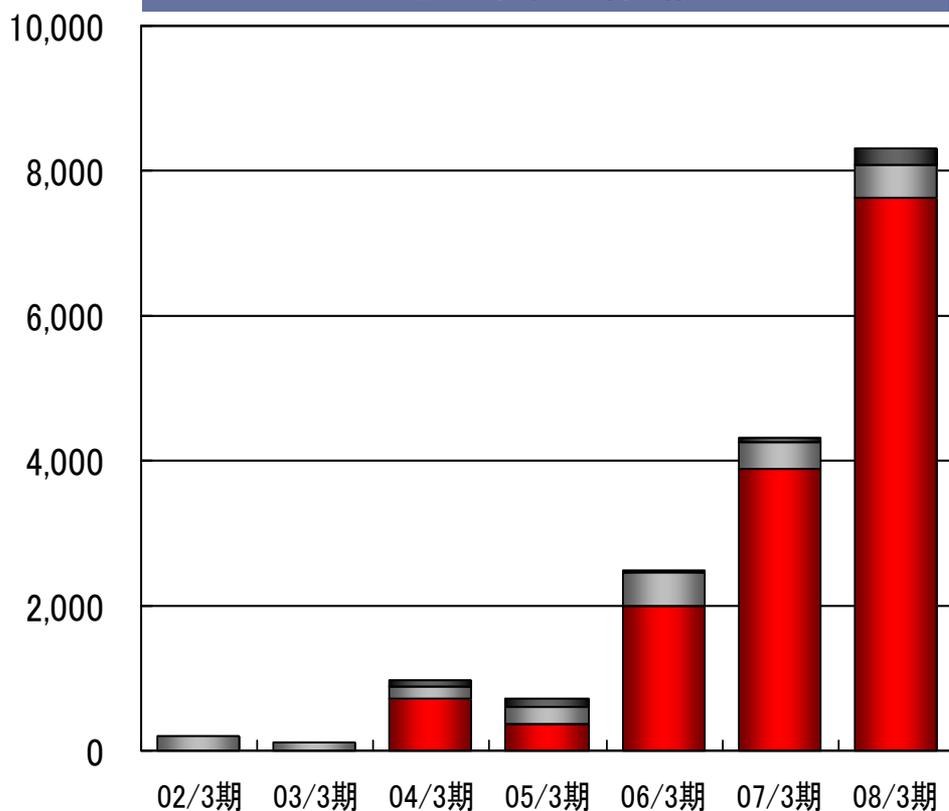
単位: 百万円	2007/3期(単体)		2008/3期(単体)	
	金額	構成比%	金額	構成比%
不動産投資事業	2	0	6,284	75.6
不動産流動化事業	58	1.3	39	0.5
不動産開発・再生事業	3,824	88.7	1,314	15.8
(1)不動産ソリューション事業計	3,884	90.1	7,639	91.9
企画・開発事業	0	0	0	0
サブリース事業	167	3.9	203	2.4
運営管理事業	216	5.0	245	2.9
(2)デベロッパー・エージェント事業計	383	8.9	448	5.4
賃貸借事業	25	0.6	31	0.4
コンサルティング事業	16	0.4	189	2.3
(3)その他事業計	41	1.0	221	2.7
合計	4,309	100.0	8,309	100.0

(単位: 百万円)

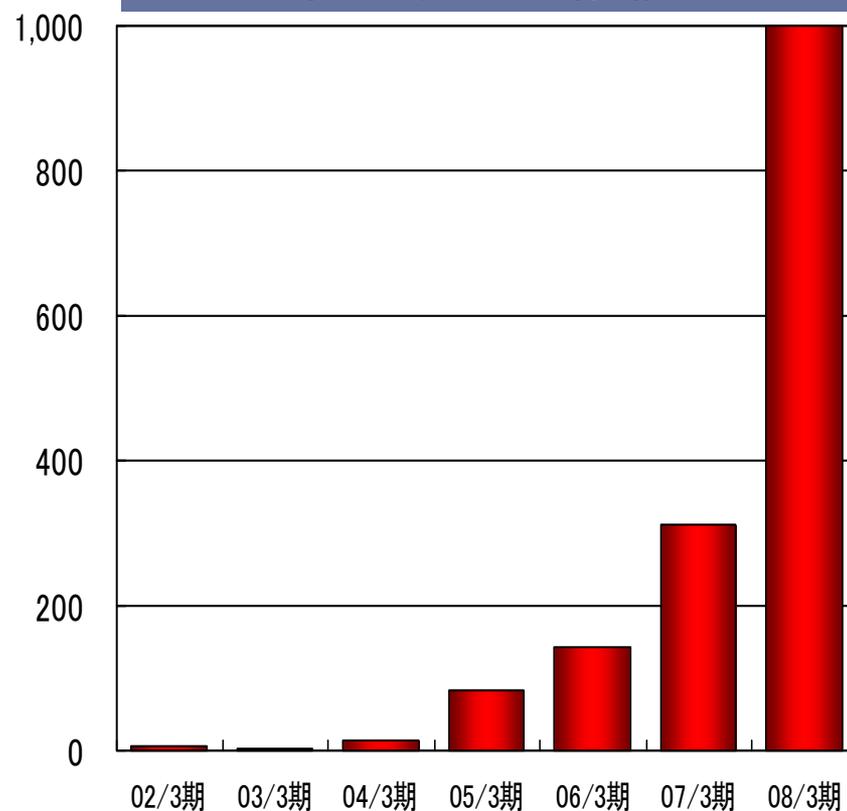
【利益】

2007年3月期(単体)	(1)不動産ソ事業	(2)デベ・エ事業	(3)その他事業	合計
売上総利益	630	90	37	757
売上総利益率%	16.2	23.5	89.7	17.5
2008年3月期(単体)	(1)不動産ソ事業	(2)デベ・エ事業	(3)その他事業	合計
売上総利益	1,528	82	183	1,795
売上総利益率%	20.0	18.4	83.1	21.6

売上高の推移



経常利益の推移



	02/3	03/3	04/3	05/3	06/3	07/3	08/3
不動産ソリューション	0	0	723	383	1,991	3,884	7,639
デベロッパー・エージェント	200	104	171	222	452	383	448
その他	2	16	64	97	44	41	221

	02/3	03/3	04/3	05/3	06/3	07/3	08/3
不動産ソリューション	4	2	14	82	142	311	1,005

(08年3月期より連結決算)

(単位:百万円)

【資産】

(単位:百万円)	2007/3期(単体)	2008/3期(連結)	増減(ご参考)
流動資産	10,661	15,928	5,267
現金及び預金	203	1,126	923
販売用不動産	10,122	13,546	3,424
固定資産	930	1,133	203
有形固定資産合計	94	89	△5
無形固定資産合計	66	0	△66
投資その他の資産合計	769	1,043	274
資 産 合 計	11,592	17,062	5,470

【負債・純資産】

(単位:百万円)	2007/3期(単体)	2008/3期(連結)	増減(ご参考)
流動負債	6,462	10,611	4,149
短期借入金	1,453	3,412	1,959
1年以内返済予定長期借入金	4,746	6,497	1,751
1年以内償還予定社債	49	16	△33
固定負債	4,642	5,188	546
社債	559	110	△449
長期借入金	3,775	3,887	112
預り保証金及び敷金	306	1,191	885
純資産合計	486	1,262	776
利益剰余金	342	840	498
負 債 純 資 産 合 計	11,592	17,062	5,470

単位: 百万円	2007/3期 (単体)	2008/3期 (連結)
営業活動によるキャッシュフロー	△8,311	△2,543
投資活動によるキャッシュフロー	△380	△150
財務活動によるキャッシュフロー	8,109	3,617
現金及び現金同等物の増減額	△582	923
現金及び現金同等物の期首残高	786	203
現金及び現金同等物の期末残高	203	1,126

◇営業活動によるCFの主要項目

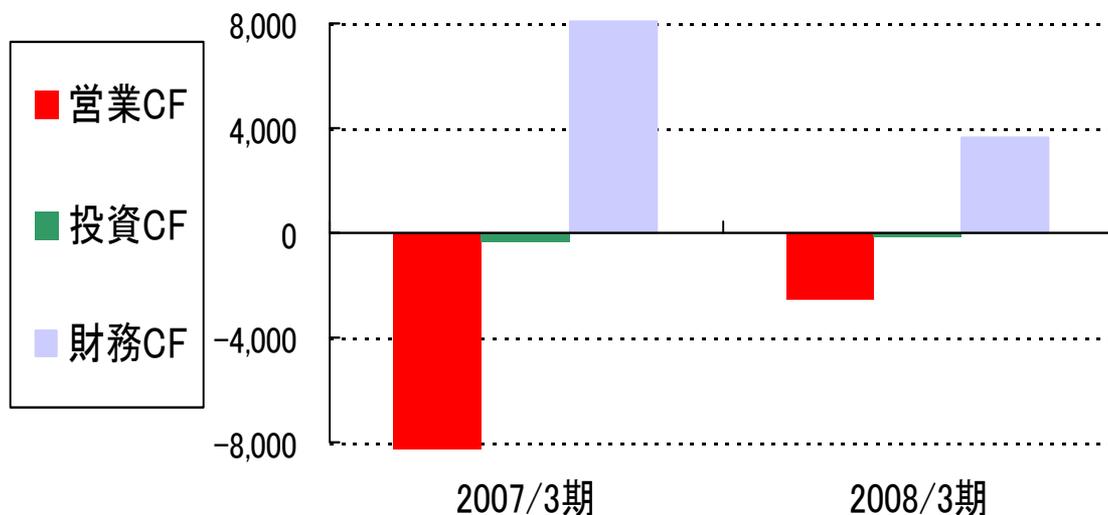
税引前当期純利益	973百万円
減価償却費	6百万円
棚卸資産の増減額	△3,233百万円
前渡金の増減額	△660百万円
前払費用の増減額	△231百万円
預り保証金及び 敷金の増減額	884百万円

◇投資活動によるCFの主要項目

投資有価証券の取得	△78百万円
投資有価証券の売却	209百万円
保証金及び敷金の差入	△435百万円

◇財務活動によるCFの主要項目

短期借入金純増減額	1,959百万円
長期借入による収入	6,990百万円
長期借入金の返済	△5,128百万円
社債の償還	△482百万円



4

今後の事業戦略

西高松プロジェクト(不動産ソリューション事業)

和歌山市内でも特に良好な住宅地に位置する厚生年金健康福祉センターの廃止・売却にともない、2006年12月に約1万坪の土地を日本商業開発、長谷エコーポレーション、積水ハウスのJVが一般競争入札で落札いたしました。
これは商業ゾーン約2,500坪とマンション及び戸建て住宅ゾーン約7,400坪の複合開発プロジェクトです。



商業施設は足元の居住者による確実な需要が期待出来る。

事業環境の変化によっては他用途への転用も可能。

投資が確実に利益を生み、
リスクの低いプロジェクト。

厚木プロジェクト(不動産ソリューション事業)

全国共済農業共同組合連合会より、約3,000坪を2007年7月に購入。
既存建物を解体後、更地状態にてセブンアンドアイホールディングスグループ「ヨークマート」に
土地賃貸を行い、大型商業施設を開発中です。



近隣都市計画道路が増設され、街の発展が著しく、将来性の高い立地である上、テナントの退去後も更地で変換されるため、他用途への転用や土地売却がし易いこと。



投資が確実に利益を生み、
リスクの低いプロジェクト。

(株)長谷工コーポレーションとの共同出資による新会社を設立

● 日本商業開発株式会社
Nippon Commercial Development Co., Ltd.

- 全国で商業施設の開発実績、安全な利回り商品として不動産投資ファンド等に提供
- 商業施設のデベロッパー



商業施設開発ノウハウ

 **株式会社 長谷工 コーポレーション**
HASEKO

- 土地情報収集力を活かし、これまでに45万戸を超えるマンション施工実績
- マンション建設のトップ企業



不動産情報及び開発ノウハウ

共同出資会社を設立

マンションの隣にスーパーを開発し、事業会社や不動産私募ファンド等に売却する事業を推進

■ 新会社の概要

- | | |
|----------|-----------------------------|
| (1) 商号 | 新日本商業開発株式会社 |
| (2) 設立 | 2008年(平成20年)1月31日 |
| (2) 代表者 | 代表取締役社長 松岡 哲也 |
| (3) 所在地 | 大阪市中央区西心齋橋1-13-15 |
| (4) 資本金 | 80百万円 |
| (5) 出資比率 | 日本商業開発65%
長谷工コーポレーション35% |

浪速区下寺プロジェクト(長谷エコーポレーションとの共同事業)

繁華街に近接する大阪市営住宅跡地の売却にともない2007年12月に約2,000坪の土地を長谷エコーポレーションが一般競争入札で落札し、2008年3月にその一部約1,300坪を当社が取得しました。

これは阪神高速道路側に食品スーパー、南側敷地に駐車場を配置し、マンションの騒音対策や採光を高めるなど、開発の連携を計ることで複合開発のメリットを最大化しております。



周辺の施設を考慮した配置計画



複合開発のメリットを最大化

単位:百万円	2008/3期 (連結)		2009/3期予想 (連結)		前期比
	金額	構成比%	金額	構成比%	増減率%
売上高	8,309	100.0	23,000	100.0	176.8
営業利益	1,033	12.4	1,000	4.3	△3.2
経常利益	1,001	12.0	580	2.5	△42.1
当期純利益	498	6.0	340	1.5	△31.7

【増収要因】

今期については、不動産市況の先行きに不透明感が残るため、販売用不動産を積極的に売却する方針。これにより今期は大幅な増収となります。

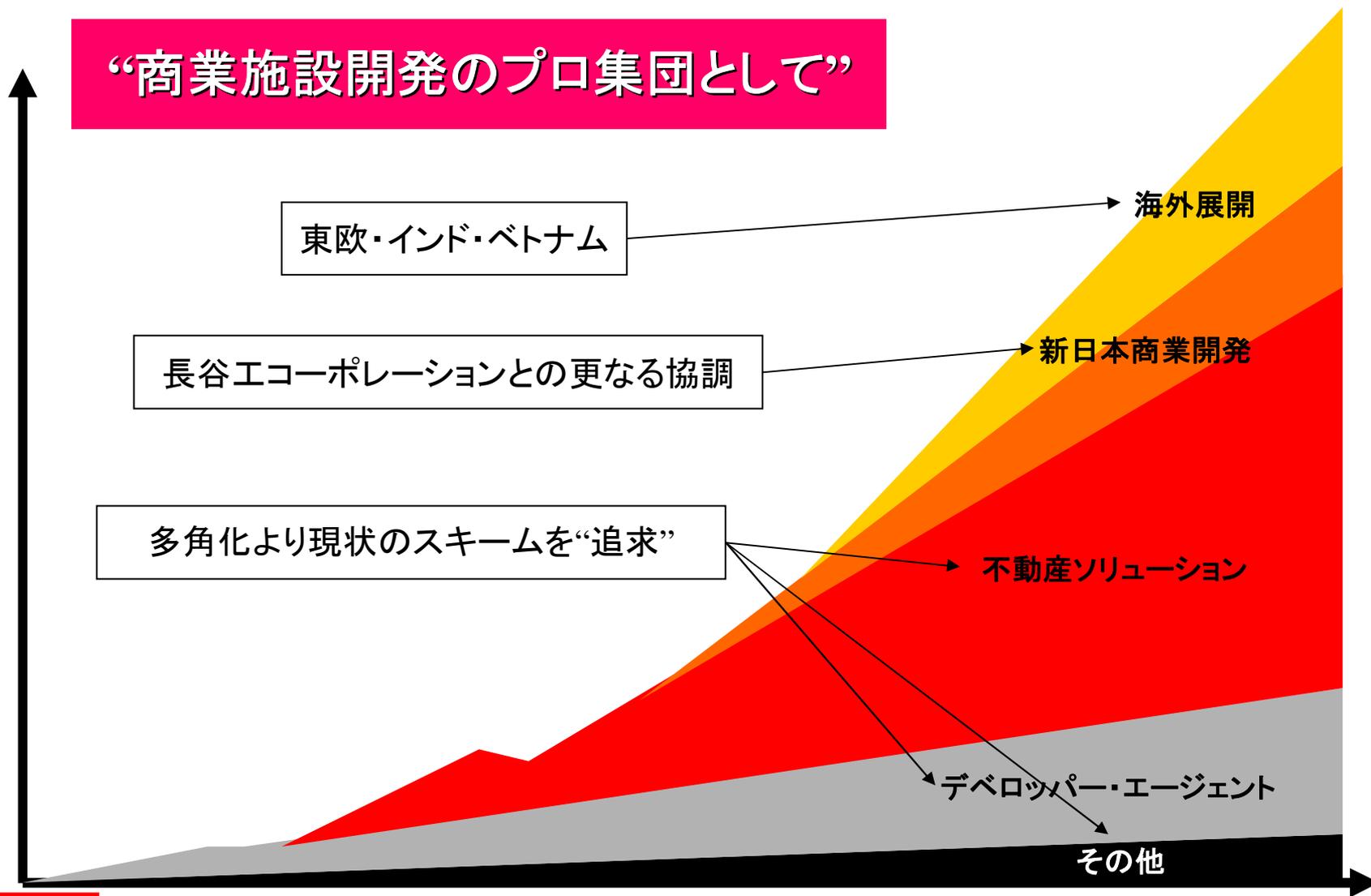
売却後は、低下した不動産価格にて、開発用地を取得し、来期の売上げに向けた仕入れを行っていきます。

【減益要因】

今期については、昨今の不動産市況の影響を受け、開発物件の売却が、当初想定した価格より、低下する傾向にあり、これらの要因を今期利益計画に織り込んでいます。

不動産市況が弛んでいる今期の環境は当社にとって追い風で、再び前期の利益率水準に戻るような来期向け仕入れを今期行っていきます。

“商業施設開発のプロ集団として”



創業

「あたり前」は美しい。

私たちの投資の判断基準は常識。

本資料は、2008年3月期決算の業績に関する情報の提供と、当社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、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。また、本資料は2008年3月末時点のデータに基づいて作成されております。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、完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後予告なしに変更されることがあります。

お問合せ先： 管理本部 総務チーム

Tel 06-4704-9407

西岡 e-mail: nishioka@ncd-jp.com

 日本商業開発株式会社