



平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年11月10日

上場会社名 日本商業開発株式会社
 コード番号 3252 URL <http://www.ncd-jp.com>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務・経理本部長
 四半期報告書提出予定日 平成27年11月11日
 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(氏名) 松岡 哲也
 (氏名) 入江 賢治

上場取引所 東名
 TEL 06-4706-7501

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年3月期第2四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期第2四半期	12,104	31.3	5,563	252.0	5,374	324.6	3,564	366.4
27年3月期第2四半期	9,220	110.6	1,580	124.8	1,265	179.4	764	185.5

(注) 包括利益 28年3月期第2四半期 3,561百万円 (347.4%) 27年3月期第2四半期 795百万円 (182.7%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
28年3月期第2四半期	209.41	187.91
27年3月期第2四半期	53.77	45.87

(注) 当社は、平成26年8月11日開催の取締役会決議に基づき、平成26年9月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。そのため前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
28年3月期第2四半期	28,993	11,721	40.2
27年3月期	24,104	8,510	34.9

(参考) 自己資本 28年3月期第2四半期 11,645百万円 27年3月期 8,405百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
27年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00
28年3月期	—	0.00	—	—	—
28年3月期(予想)	—	—	—	35.00	35.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

※平成27年3月期期末配当金の内訳は、普通配当が27円、記念配当が3円であります。

3. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	16,500	1.5	4,780	34.7	3,900	30.6	2,500	34.1	146.88

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
 新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
 ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無
 (注)詳細は、添付資料2ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	28年3月期2Q	17,460,200 株	27年3月期	16,931,600 株
② 期末自己株式数	28年3月期2Q	141 株	27年3月期	141 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年3月期2Q	17,021,003 株	27年3月期2Q	14,213,859 株

(注)当社は、平成26年8月11日開催の取締役会決議に基づき、平成26年9月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。そのため前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算定しております。

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(株式分割について)

当社は、平成26年8月11日開催の取締役会決議に基づき、平成26年9月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び発行済株式数(普通株式)を算定しております。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成27年12月9日(水曜日)に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算資料等の概要については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(セグメント情報等)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、これまで世界経済の回復のけん引役であった中国をはじめ新興国の経済が変調をきたしており、また、米国経済も利上げを先送りするなど決して盤石な状況ではなく、これらの影響などを受けて日本経済も足踏み状態にあり、先行きは不透明感が強まっております。

一方、不動産及び不動産金融業界におきましては、三大都市圏で地価の回復が続き、地方中核都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の地価の上昇も目立っており、オフィス市況も東京都心部や大阪中心部において好調であることから、海外投資家は日本の不動産投資に注目をしており、不動産市場は引き続き活況を呈しております。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、当第2四半期連結累計期間において平成27年8月18日に公表したとおり、千葉県柏市の昭和ホールディングス株式会社の既存の工場の底地の取得にいたり、これまでの商業施設用の土地に加えて工場用の土地など、さらに新規案件の仕入を促進しております。また売却面では、優良案件である渋谷区神宮前5丁目プロジェクトの売却など「JINUSHIビジネス」の安全な投資手法が投資家に高く評価され、当社の商品の売却利回りは下がる傾向にあり、「JINUSHIビジネス」に対する投資家の数も増加しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は12,104,936千円（前年同四半期比31.3%増）、営業利益は5,563,110千円（前年同四半期比252.0%増）、経常利益は5,374,041千円（前年同四半期比324.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は3,564,446千円（前年同四半期比366.4%増）となりました。

セグメント別の業績を示すと、次のとおりであります。

①不動産投資事業

不動産投資事業におきましては、売上高は11,951,932千円（前年同四半期比32.4%増）、セグメント利益6,138,646千円（前年同四半期比214.6%増）となりました。

②サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業

サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業におきましては、売上高は149,725千円（前年同四半期比3.6%増）、セグメント利益は34,936千円（前年同四半期比64.2%増）となりました。

③企画・仲介事業

企画・仲介事業におきましては、売上高は3,277千円（前年同四半期比93.7%減）、セグメント利益は3,277千円（前年同四半期比93.2%減）となりました。

なお、当社の「JINUSHIビジネス」の商品は、「土地のみに投資」をし、「建物を持たない」ビジネスモデルであるため、今般大きく問題となり取りざたされている建物建築に関する杭打ちデータ改ざん等による杭打ち不具合の問題が一切ない商品であり、当社の業績等には影響はありません。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べ、4,889,578千円増加の28,993,748千円となりました。これは主な要因として、「JINUSHIビジネス」の市場拡大を通じ、当社の不動産投資商品が市場から高く評価され、渋谷区神宮前5丁目プロジェクトなどの優良な販売用不動産を高額で売却することができた結果、現金及び預金が、3,622,347千円増加いたしました。また、販売用不動産の増減に関しては、案件の売却に伴い、5,563,576千円減少した一方、優良案件の仕入を加速したことにより、6,376,660千円増加いたしました。

負債の部は、前連結会計年度末に比べ、1,679,165千円増加の17,272,714千円となりました。この主な要因として、収益拡大により法人税等が増加する見通しから未払法人税等が1,117,192千円増加したこと、販売用不動産の売却代金により金融機関への返済を促進いたしました。また、売却以上に仕入を加速したこと等により、有利子負債が749,059千円増加したことによります。

純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益が3,564,446千円となったこと等により、前連結会計年度末に比べ、3,210,412千円増加し11,721,033千円となりました。

以上の結果、自己資本比率は前連結会計年度末の34.9%から当第2四半期連結会計期間末は40.2%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第2四半期連結累計期間における売上高、利益とも計画どおりに推移しております。当社グループの販売用不動産の売却における売上は、売買契約を締結した時点ではなく、不動産の引渡し時点において計上されます。そのため、何らかの理由により、引渡し時期が四半期決算期末を越えて遅延した場合、又は想定外に早く売却できた場合には、四半期ごとの当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社では、当連結会計期間については、来期以降を見据えた中期経営計画の重要な会計期間と位置付けており、既存の販売用不動産については、さらなる当社グループの拡大を見据えて売却を行い、また優良案件の仕入もさらに加速して行く所存であります。今後とも平成27年5月11日に公表した「平成27年3月期決算短信〔日本基準〕(連結)」の「3.平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28年3月31日)」のとおり売上高、利益の水準で順調に推移する見通しにつき、当該決算短信の業績予想から変更はありません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

当該会計基準等の適用については、「企業結合に関する会計基準」第58-2項(4)、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-5項(4)及び「事業分離等に関する会計基準」第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,404,331	14,026,679
営業未収入金	531	44,521
販売用不動産	12,640,797	13,453,881
前渡金	207,337	175,000
前払費用	81,189	99,996
その他	89,588	410,026
流動資産合計	23,423,776	28,210,105
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	17,534	12,244
工具、器具及び備品(純額)	5,710	3,680
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	32,413	31,695
有形固定資産合計	59,416	51,378
無形固定資産		
その他	1,161	1,020
無形固定資産合計	1,161	1,020
投資その他の資産		
投資有価証券	307,837	333,476
出資金	4,461	4,461
敷金及び保証金	179,327	232,545
長期前払費用	77,880	107,519
その他	50,934	53,541
貸倒引当金	△625	△300
投資その他の資産合計	619,815	731,243
固定資産合計	680,393	783,642
資産合計	24,104,169	28,993,748
負債の部		
流動負債		
営業未払金	32,572	26,993
短期借入金	191,000	1,142,000
1年内返済予定の長期借入金	5,791,518	400,264
未払金	182,807	28,013
未払法人税等	1,041,841	2,159,033
未払消費税等	16,305	576
1年内返還予定の預り保証金	542,387	529,135
その他	92,224	92,932
流動負債合計	7,890,657	4,378,950

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
固定負債		
長期借入金	7,512,568	12,702,646
長期預り敷金保証金	165,455	170,555
その他	24,867	20,563
固定負債合計	7,702,891	12,893,764
負債合計	15,593,548	17,272,714
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,524,080	2,616,673
資本剰余金	2,502,525	2,595,118
利益剰余金	3,383,907	6,440,410
自己株式	△79	△79
株主資本合計	8,410,432	11,652,122
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△5,154	△6,648
その他の包括利益累計額合計	△5,154	△6,648
新株予約権	18,900	18,724
非支配株主持分	86,442	56,835
純資産合計	8,510,620	11,721,033
負債純資産合計	24,104,169	28,993,748

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (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)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
売上高	9,220,926	12,104,936
売上原価	7,168,880	5,828,075
売上総利益	2,052,046	6,276,860
販売費及び一般管理費	471,716	713,750
営業利益	1,580,330	5,563,110
営業外収益		
受取利息	298	100
投資事業組合運用益	307	-
有価証券利息	-	3,307
その他	240	807
営業外収益合計	847	4,215
営業外費用		
支払利息	144,836	130,065
資金調達費用	167,400	62,572
その他	3,158	648
営業外費用合計	315,394	193,285
経常利益	1,265,783	5,374,041
特別損失		
金利スワップ解約損	15,232	-
減損損失	-	5,369
事務所移転費用	-	8,800
特別損失合計	15,232	14,170
税金等調整前四半期純利益	1,250,550	5,359,870
法人税、住民税及び事業税	518,558	2,103,107
法人税等調整額	△63,363	△306,076
法人税等合計	455,195	1,797,031
四半期純利益	795,355	3,562,839
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	31,118	△1,606
親会社株主に帰属する四半期純利益	764,236	3,564,446

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
四半期純利益	795,355	3,562,839
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	576	△1,493
その他の包括利益合計	576	△1,493
四半期包括利益	795,932	3,561,346
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	764,813	3,562,953
非支配株主に係る四半期包括利益	31,118	△1,606

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
	不動産投資 事業	サブリース・ 賃貸借・ファ ンドフィー 事業	企画・仲介 事業	計		
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	9,024,477	144,567	51,882	9,220,926	—	9,220,926
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	9,024,477	144,567	51,882	9,220,926	—	9,220,926
セグメント利益	1,951,023	21,270	48,507	2,020,801	△440,471	1,580,330

2. 報告セグメントの利益の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容
(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	2,020,801
全社費用(注)	△440,471
四半期連結損益計算書の営業利益	1,580,330

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
	不動産投資 事業	サブリース・ 賃貸借・ファ ンドフィー 事業	企画・仲介 事業	計		
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	11,951,932	149,725	3,277	12,104,936	—	12,104,936
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	11,951,932	149,725	3,277	12,104,936	—	12,104,936
セグメント利益	6,138,646	34,936	3,277	6,176,860	△613,750	5,563,110

2. 報告セグメントの利益の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容
(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	6,176,860
全社費用(注)	△613,750
四半期連結損益計算書の営業利益	5,563,110

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。