



平成29年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年11月10日

上場取引所 東名

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28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

TEL 06-4706-7501

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期第2四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第2四半期	9,575	△20.9	1,714	△69.2	2,020	△62.4	4,150	16.5
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

(注) 包括利益 29年3月期第2四半期 3,691百万円 (3.7%) 28年3月期第2四半期 3,561百万円 (347.4%)

	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
29年3月期第2四半期	237.37	233.23
28年3月期第2四半期	209.41	187.91

(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	%
29年3月期第2四半期	51,256	16,684	28.4
28年3月期	38,690	11,700	30.1

(参考) 自己資本 29年3月期第2四半期 14,566百万円 28年3月期 11,626百万円

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
28年3月期	—	0.00	—	45.00	45.00
29年3月期	—	0.00	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	50.00	50.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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	25,900	49.0	3,690	△38.0	2,400	△57.3	4,400	22.0	251.62

(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) : 有

新規 5社 (社名) ニューリアルプロパティ株式会社、クマ
ガイオーストラリアファイナンスPTY. リ
ミテッド、クマガイオーストラリアPTY.
リミテッド、クマガイインターナショナル
、 除外 1社 (社名)
リミテッド、KGランドニューヨークコーポ
レーション

(注)詳細は、添付資料3ページ「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」をご覧ください。

(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3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)	29年3月期2Q	17,541,800 株	28年3月期	17,475,800 株
② 期末自己株式数	29年3月期2Q	141 株	28年3月期	141 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年3月期2Q	17,486,839 株	28年3月期2Q	17,021,003 株

※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3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。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成28年12月6日(火曜日)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ウェブサイト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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	9

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、英国の欧州連合（EU）離脱決定による金融市場への余波がとりあえず収まっているものの、世界経済の不透明感などや円高傾向が続いているため輸出製造業などの景況感がいっそうに上向かず、また、さえない消費を背景に小売業も景況感が盛り上がりながら状況が続いております。

一方、不動産及び不動産金融業界におきましては、日銀によるマイナス金利政策の維持や訪日外国人の増加などの背景が追い風となって、三大都市圏で地価の回復が続く、地方中核都市の地価の上昇も目立っており、当面は地価の緩やかな上昇が続くとの見方も依然多くありますが、不動産価格が高止まりしつつあるとの見方も出てきており、円高も相まって外国人投資家による不動産投資が慎重になってきているように思われます。

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予定どおり大阪市内の高収益案件を売却（平成28年9月29日付「販売用不動産の売却に関するお知らせ」をご覧ください。）するとともに、即戦力の営業社員を増強し優良案件の仕入を加速しております。また、当社グループにおきましては、持分法適用関連会社でありましたニューリアルプロパティ株式会社（以下「NRP」といいます。）による自己株式取得により、当社グループが保有しているNRP株式の議決権所有割合が72.09%となり、NRP及びその子会社10社、持分法適用関連会社2社が当社グループの関係会社として増加しました。このことにより、第1四半期連結累計期間において、負ののれん発生益（特別利益）4,577,713千円、段階取得に係る差損（特別損失）1,787,271千円の差引き2,790,442千円の利益のプラス要因となりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は9,575,988千円（前年同四半期比20.9%減）、営業利益は1,714,992千円（同69.2%減）、経常利益は2,020,330千円（同62.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,150,823千円（同16.5%増）となりました。

なお、日本初の底地特化型「地主リート」組成に向けて非上場オープンエンド型不動産投資法人「地主プライベートリート投資法人」の設立に向けて本格的な着手を行い、平成28年9月28日に設立、同10月17日付で登録が完了いたしております（同10月18日付「日本初の底地特化型『地主プライベートリート投資法人』の設立に関するお知らせ」をご覧ください。）。

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8,880,591千円（前年同四半期比25.7%減）、セグメント利益2,505,560千円（同59.2%減）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160,207千円（前年同四半期比7.0%増）、セグメント利益は40,213千円（同15.1%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277千円（前年同四半期比91.5%減）、セグメント利益は277千円（同91.5%減）となりました。

④その他事業

その他事業（*）におきましては、売上高は562,911千円、セグメント利益は503,016千円となりました。

（*）当社グループの持分法適用関連会社でありましたニューリアルプロパティ株式会社は、発行済株式の一部を自己株式として取得したため、当社グループは同社の議決権の過半数を保有することとなり、同社及びその子会社10社、持分法適用関連会社2社が当社グループの関係会社として増加しました。

なお、第1四半期連結会計期間において持分法適用関連会社でありました若狭観光開発株式会社は、重要性が低下したため、当第2四半期連結会計期間から持分法適用の範囲から除外しております。

これにより、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントを従来の3事業に「その他事業」を追加し、4事業としております。なお、その他事業では、海外PFI事業、娯楽事業（ゴルフ場の運営）を行っております。

(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、12,566,063千円増加の51,256,624千円となりました。これは主な要因として、優良案件の仕入を加速したことにより、現金及び預金が182,458千円減少するとともに販売用不動産が6,577,361千円増加し、さらにニューリアルプロパティ株式会社及びその子会社を新たに連結子会社化したことにより関係会社株式が6,442,339千円増加しております。

負債の部は、前連結会計年度末に比べ、7,582,303千円増加の34,572,193千円となりました。この主な要因として、1年内返済予定の長期借入金が1,891,701千円減少したものの、短期借入金が503,580千円、長期借入金が9,919,994千円それぞれ増加したことによりです。

純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益が4,150,823千円となったこと等により、前連結会計年度末に比べ、4,983,760千円増加し16,684,431千円となりました。

以上の結果、自己資本比率は前連結会計年度末の30.1%から当第2四半期連結会計期間末は28.4%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。また、日本初の底地特化型「地主リート」組成に向けて非上場オープンエンド型不動産投資法人「地主プライベートリート投資法人」を平成28年9月28日付で設立し、平成28年10月17日付で登録が完了いたしております。今後とも平成28年5月10日に公表した「平成28年3月期決算短信〔日本基準〕(連結)」の「3.平成29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29年3月31日)」のとおり、売上高、利益の水準で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。

なお、当詳細については、当四半期決算短信に係る補足説明である「2017年3月期第2四半期決算説明資料」(当社ウェブサイト(*))をご覧くださいませようお願いします。

(*) <http://www.ncd-jp.com/> (IR情報、IR News)

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

第1四半期連結会計期間において、当社グループの持分法適用関連会社でありましたニューリアルプロパティ株式会社は、発行済株式の一部を自己株式として取得しております。

これに伴い、当社グループは同社の議決権の過半数を保有することとなり、同社及びその子会社10社を連結の範囲に含めております。

なお、ニューリアルプロパティ株式会社及びその子会社のクマガイオーストラリアファイナンスPTY.リミテッド、クマガイオーストラリアPTY.リミテッド、クマガイインターナショナルリミテッド、KGランドニューヨークコーポレーションの5社は当社の特定子会社に該当しております。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計方針の変更

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ1,708千円増加しております。

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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,062,588	11,880,129
営業未収入金	4,799	81,277
販売用不動産	22,610,077	29,187,439
前渡金	377,573	277,380
前払費用	159,513	167,468
その他	224,554	85,793
流動資産合計	35,439,106	41,679,488
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	83,604	142,995
工具、器具及び備品(純額)	21,032	29,281
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	26,903	41,933
有形固定資産合計	135,297	217,969
無形固定資産		
その他	7,737	10,802
無形固定資産合計	7,737	10,802
投資その他の資産		
投資有価証券	2,669,789	2,203,608
関係会社株式	—	6,442,339
出資金	5,161	159,161
敷金及び保証金	248,087	292,690
長期前払費用	116,360	121,913
その他	69,320	477,776
貸倒引当金	△300	△349,125
投資その他の資産合計	3,108,419	9,348,364
固定資産合計	3,251,454	9,577,136
資産合計	38,690,561	51,256,624
負債の部		
流動負債		
営業未払金	49,446	73,193
短期借入金	426,000	929,580
1年内返済予定の長期借入金	2,539,653	647,952
未払金	81,257	60,914
未払法人税等	2,043,747	267,816
未払消費税等	1,724	11,810
1年内返還予定の預り保証金	892,687	923,155
賞与引当金	—	13,175
その他	135,230	503,794
流動負債合計	6,169,747	3,431,393

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
固定負債		
長期借入金	20,470,581	30,390,576
長期預り敷金保証金	178,555	178,555
退職給付に係る負債	—	67,417
その他	171,006	504,251
固定負債合計	20,820,143	31,140,800
負債合計	26,989,890	34,572,193
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,619,000	2,658,688
資本剰余金	2,597,445	2,637,133
利益剰余金	6,481,610	9,846,029
自己株式	△79	△79
株主資本合計	11,697,976	15,141,771
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△32,280	△60,514
為替換算調整勘定	△39,038	△514,726
その他の包括利益累計額合計	△71,319	△575,241
新株予約権	18,720	30,288
非支配株主持分	55,293	2,087,613
純資産合計	11,700,670	16,684,431
負債純資産合計	38,690,561	51,256,624

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
売上高	12,104,936	9,575,988
売上原価	5,828,075	6,528,240
売上総利益	6,276,860	3,047,748
販売費及び一般管理費	713,750	1,332,755
営業利益	5,563,110	1,714,992
営業外収益		
受取利息	100	3,656
有価証券利息	3,307	2,866
持分法による投資利益	—	648,453
償却債権取立益	—	88,280
その他	807	79,985
営業外収益合計	4,215	823,242
営業外費用		
支払利息	130,065	313,317
資金調達費用	62,572	106,810
その他	648	97,776
営業外費用合計	193,285	517,904
経常利益	5,374,041	2,020,330
特別利益		
負ののれん発生益	—	4,577,713
特別利益合計	—	4,577,713
特別損失		
減損損失	5,369	—
事務所移転費用	8,800	—
段階取得に係る差損	—	1,787,271
特別損失合計	14,170	1,787,271
税金等調整前四半期純利益	5,359,870	4,810,772
法人税、住民税及び事業税	2,103,107	213,105
法人税等調整額	△306,076	213,442
法人税等合計	1,797,031	426,548
四半期純利益	3,562,839	4,384,224
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(△)	△1,606	233,401
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,564,446	4,150,823

(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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
四半期純利益	3,562,839	4,384,224
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,493	△32,526
為替換算調整勘定	—	△659,891
その他の包括利益合計	△1,493	△692,418
四半期包括利益	3,561,346	3,691,806
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,562,953	3,646,901
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,606	44,905

(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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

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
セグメント利益又は損失 (△)	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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28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	その他事業	計		
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	8,852,591	160,207	277	562,911	9,575,988	—	9,575,988
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	28,000	—	—	—	28,000	△28,000	—
計	8,880,591	160,207	277	562,911	9,603,988	△28,000	9,575,988
セグメント利益又は損失 (△)	2,505,560	40,213	277	503,016	3,049,067	△1,334,075	1,714,992

2. 報告セグメントごとの資産に関する情報

(子会社の取得による資産の著しい増加)

第1四半期連結会計期間において、当社グループの持分法適用関連会社でありましたニューリアルプロパティ株式会社は、発行済株式の一部を自己株式として取得したため、当社グループは同社の議決権の過半数を保有することとなり、同社及びその子会社10社、持分法適用関連会社2社が当社グループの関係会社として増加しました。

なお、第1四半期連結会計期間において持分法適用関連会社でありました若狭観光開発株式会社は、重要性が低下したため、当第2四半期連結会計期間から持分法適用の範囲から除外しております。

これにより当第2四半期連結会計期間末の資産の残高は、前連結会計年度の末日に比べ、「不動産投資事業」の資産が3,042,702千円、「その他事業」の資産が8,758,031千円それぞれ増加しております。

3. 報告セグメントの利益又は損失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	3,049,067
セグメント間取引消去	△28,000
全社費用(注)	△1,306,075
四半期連結損益計算書の営業利益	1,714,992

(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。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループの持分法適用関連会社でありましたニューリアルプロパティ株式会社は、発行済株式の一部を自己株式として取得したため、当社グループは同社の議決権の過半数を保有することとなり、同社及びその子会社10社、持分法適用関連会社2社が当社グループの関係会社として増加しました。

なお、第1四半期連結会計期間において持分法適用関連会社でありました若狭観光開発株式会社は、重要性が低下したため、当第2四半期連結会計期間から持分法適用の範囲から除外しております。

これにより、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントを従来の3事業に「その他事業」(*)を追加し、4事業としております。

(*) その他事業では、海外PFI事業、娯楽事業(ゴルフ場の運営)を行っております。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

「会計方針の変更」に記載のとおり、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更したため、事業セグメントの減価償却の方法を同様に変更しております。

当該変更により、当第2四半期連結累計期間のセグメント利益に与える影響はありませんが、各報告セグメントに帰属しない全社費用が1,708千円減少しております。

5. 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)

該当事項はありません。

(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。