



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月13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 (氏名) 松岡 哲也
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役財務・経理本部長 (氏名) 入江 賢治

TEL 06-4706-7501

四半期報告書提出予定日 平成29年2月14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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期第3四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28年12月31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3四半期	11,999	△15.7	1,984	△64.0	2,442	△53.8	4,578	29.9
28年3月期第3四半期	14,228	52.7	5,507	296.7	5,287	473.0	3,526	554.4

(注) 包括利益 29年3月期第3四半期 4,113百万円 (20.4%) 28年3月期第3四半期 3,415百万円 (509.0%)

	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3四半期	261.53	256.73
28年3月期第3四半期	205.38	184.65

(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3四半期	57,805	17,134	25.9
28年3月期	38,690	11,700	30.1

(参考) 自己資本 29年3月期第3四半期 14,949百万円 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
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)	—	—	—	55.00	55.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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	26,400	51.9	4,200	△29.5	4,400	△21.8	5,800	60.9	331.28

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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
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リミ
テッド、KGランドニューヨークコーポー
レーション
- 新規 5社 (社名) 、 除外 1社 (社名) 株式会社J

(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3Q	17,565,800 株	28年3月期	17,475,800 株
② 期末自己株式数	29年3月期3Q	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3Q	17,507,972 株	28年3月期3Q	17,168,935 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。

○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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、個人消費は力強さを欠くものの、好調な自動車産業がけん引し景況感は改善しており緩やかな回復基調を続けているものと見られます。これに対して世界経済は、英国の欧州連合離脱決定に続いて、米国ではまさかのトランプ氏勝利により反グローバルの姿勢が際立ちながらも、世界の市場はトランプ新政権の積極的な財政政策を期待し上昇基調にあり、しかも米国経済はしっかりしているうえ、新興国経済も緩やかに加速しつつあります。

不動産及び不動産金融業界におきましては、不動産大手3社は日銀のマイナス金利政策による金利低下で不動産相場が押し上げられ、保有物件の売却益が膨らんだことにより最高益を確保した模様であります。マンション需給は、販売価格の高止まりで購買需要が低迷しマンションの新規発売戸数は低水準であります。

このような状況のもと、当社グループの当第3四半期連結累計期間におきまして、平成28年4月に私募リート運用を目的に当社100%出資子会社として設立いたしました地主アセットマネジメント株式会社(以下、「地主AM」という。)が、日本初の底地特化型「地主プライベートリート投資法人(以下、「地主リート」という。)」を平成28年9月に設立するとともに翌10月に登録が完了いたしました。また、この間も優良案件の仕入をより一層加速するとともに案件の売却活動も積極的に継続いたしました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は11,999,689千円(前年同期比15.7%減)、営業利益は1,984,587千円(同64.0%減)、経常利益は2,442,710千円(同53.8%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,578,904千円(同29.9%増)となりました。

なお、平成28年11月22日に「『地主プライベートリート投資法人』への販売用不動産の売却に関するお知らせ」で公表いたしましたとおり、当社、地主AM及び地主リート間で「スポンサーサポート契約」を締結し当社がスポンサー会社となりました。このスポンサーサポート契約に基づいて平成29年1月13日に当社グループから地主リートへ8案件を売却(売却価格11,380,000千円)し、機関投資家の不動産運用ニーズに応え、私募リートの運用を開始いたしております。

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10,842,146千円(前年同四半期比22.6%減)、セグメント利益3,050,246千円(同52.0%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242,866千円(前年同四半期比7.6%増)、セグメント利益は60,619千円(同14.5%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192,573千円(前年同期は3,416千円)、セグメント利益は191,084千円(前年同期は3,416千円)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764,103千円、セグメント利益は677,119千円となりました。

(*) 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、第1四半期連結会計期間において、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、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3四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19,115,162千円増加の57,805,723千円となりました。これは主な要因として、売却を進展させながらも優良案件の仕入が加速したことから販売用不動産が12,830,034千円増加したこと、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6,608,781千円増加したことなどによります。

負債の部は、前連結会計年度末に比べ、13,681,319千円増加の40,671,210千円となりました。これは主な要因として、未払法人税等が1,862,236千円減少いたしました。優良案件の仕入が加速したことにより有利子負債が14,301,672千円増加したことなどによります。

純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益が4,578,904千円となったこと等により、前連結会計年度末に比べ5,433,842千円増加し17,134,513千円となりました。

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3四半期連結会計期間末は25.9%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3四半期連結累計期間における売上高及び利益は、ともに当初計画を上回る水準で推移しております。通期の連結業績予想につきましても、本日公表した「業績予想の修正及び配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」のとおり、今後も過去最高の売上高並びに予想をはるかに上回る利益水準で推移する見通しです。

また、当社グループでは、平成29年1月13日に当社100%出資子会社である地主アセットマネジメント株式会社により、日本初の底地特化型の私募リートである地主リークの運用を開始したことにより、当社JINUSHIビジネスの投資家にとってのメリット(①追加投資が不要であること、②長期の安定収益が見込めること、③資産価値が下がりにくいこと)が広くご理解いただき、当社商品への期待が益々高まっており、「地主リート」は5年後1,000億円を目指し、成長してまいります。

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3四半期決算説明資料」(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。

また、当第3四半期連結累計期間において、当社の100%連結子会社かつ特定子会社である株式会社Jは、平成28年10月1日付で当社を存続会社とする吸収合併により解散したため、連結の範囲から除外しております。

(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3四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3,193千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3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,062,588	11,928,672
営業未収入金	4,799	54,245
販売用不動産	22,610,077	35,440,112
前渡金	377,573	319,158
前払費用	159,513	136,065
その他	224,554	114,084
流動資産合計	35,439,106	47,992,338
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	83,604	158,170
工具、器具及び備品(純額)	21,032	27,000
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	26,903	40,768
有形固定資産合計	135,297	229,696
無形固定資産		
その他	7,737	9,966
無形固定資産合計	7,737	9,966
投資その他の資産		
投資有価証券	2,669,789	2,251,710
関係会社株式	—	6,608,781
出資金	5,161	159,161
敷金及び保証金	248,087	291,791
長期前払費用	116,360	119,395
その他	69,320	470,690
貸倒引当金	△300	△327,808
投資その他の資産合計	3,108,419	9,573,721
固定資産合計	3,251,454	9,813,384
資産合計	38,690,561	57,805,723
負債の部		
流動負債		
営業未払金	49,446	62,911
短期借入金	426,000	4,724,000
1年内返済予定の長期借入金	2,539,653	787,601
未払金	81,257	17,442
未払法人税等	2,043,747	181,511
未払消費税等	1,724	25,840
1年内返還予定の預り保証金	892,687	1,330,229
賞与引当金	—	5,781
その他	135,230	542,658
流動負債合計	6,169,747	7,677,976

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
固定負債		
長期借入金	20,470,581	32,211,819
長期預り敷金保証金	178,555	182,555
退職給付に係る負債	—	67,114
その他	171,006	531,744
固定負債合計	20,820,143	32,993,233
負債合計	26,989,890	40,671,210
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,619,000	2,673,120
資本剰余金	2,597,445	2,651,565
利益剰余金	6,481,610	10,274,110
自己株式	△79	△79
株主資本合計	11,697,976	15,598,715
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	△18,335
為替換算調整勘定	△39,038	△630,902
その他の包括利益累計額合計	△71,319	△649,238
新株予約権	18,720	29,624
非支配株主持分	55,293	2,155,411
純資産合計	11,700,670	17,134,513
負債純資産合計	38,690,561	57,805,723

(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3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
売上高	14,228,551	11,999,689
売上原価	7,707,835	8,029,429
売上総利益	6,520,715	3,970,260
販売費及び一般管理費	1,012,886	1,985,672
営業利益	5,507,829	1,984,587
営業外収益		
受取利息	153	5,480
有価証券利息	5,007	4,339
持分法による投資利益	114,859	792,229
償却債権取立益	—	89,880
その他	944	192,423
営業外収益合計	120,965	1,084,354
営業外費用		
支払利息	210,708	461,863
資金調達費用	123,622	129,030
その他	7,098	35,338
営業外費用合計	341,429	626,231
経常利益	5,287,364	2,442,710
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	19,429	—
段階取得に係る差損	—	1,787,271
特別損失合計	24,799	1,787,271
税金等調整前四半期純利益	5,262,565	5,233,152
法人税、住民税及び事業税	2,097,583	146,320
法人税等調整額	△358,678	169,203
法人税等合計	1,738,904	315,524
四半期純利益	3,523,660	4,917,628
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(△)	△2,575	338,724
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,526,236	4,578,904

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
四半期純利益	3,523,660	4,917,628
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△261	17,372
持分法適用会社に対する持分相当額	△107,894	—
為替換算調整勘定	—	△821,055
その他の包括利益合計	△108,156	△803,682
四半期包括利益	3,415,504	4,113,945
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,418,079	4,000,985
非支配株主に係る四半期包括利益	△2,575	112,960

(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3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年12月31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	13,999,328	225,806	3,416	14,228,551	—	14,228,551
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	13,999,328	225,806	3,416	14,228,551	—	14,228,551
セグメント利益又は損失 (△)	6,359,185	52,952	3,416	6,415,554	△907,725	5,507,829

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	6,415,554
全社費用(注)	△907,725
四半期連結損益計算書の営業利益	5,507,829

(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3四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年12月31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	10,800,146	242,866	192,573	764,103	11,999,689	—	11,999,689
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	42,000	—	—	—	42,000	△42,000	—
計	10,842,146	242,866	192,573	764,103	12,041,689	△42,000	11,999,689
セグメント利益又は損失(△)	3,050,246	60,619	191,084	677,119	3,979,070	△1,994,483	1,984,587

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、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3四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3,095,206千円、「その他事業」の資産が8,751,161千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	3,979,070
セグメント間取引消去	△42,000
全社費用(注)	△1,952,483
四半期連結損益計算書の営業利益	1,984,587

(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、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3四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3,193千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。