



平成31年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年11月12日

上場会社名 日本商業開発株式会社 上場取引所 東 名
 コード番号 3252 URL <https://www.ncd-ip.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 経営管理本部・財務本部管掌兼財務本部長 (氏名) 入江 賢治 TEL 06-4706-7501
 四半期報告書提出予定日 平成30年11月13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）

(百万円未満切捨て)

1. 平成31年3月期第2四半期の連結業績（平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第2四半期	18,705	244.1	1,590	703.5	1,728	—	1,271	—
30年3月期第2四半期	5,436	△43.2	198	△88.5	△246	—	△202	—

(注) 包括利益 31年3月期第2四半期 706百万円 (—%) 30年3月期第2四半期 △297百万円 (—%)

	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
31年3月期第2四半期	70.84	70.27
30年3月期第2四半期	△11.36	—

(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	%
31年3月期第2四半期	76,395	20,183	26.4
30年3月期	67,251	20,304	30.2

(参考) 自己資本 31年3月期第2四半期 20,161百万円 30年3月期 20,278百万円

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
30年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00
31年3月期	—	0.00	—	—	—
31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：無

3. 平成31年3月期の連結業績予想（平成30年4月1日～平成31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	32,500	4.0	3,740	1.5	3,240	6.4	2,160	10.3	120.35

(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、除外 一社

(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

(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）	31年3月期2Q	17,997,200株	30年3月期	17,865,200株
② 期末自己株式数	31年3月期2Q	141株	30年3月期	141株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	31年3月期2Q	17,947,748株	30年3月期2Q	17,864,272株

※ 四半期決算短信は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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。

（四半期決算説明会内容の入手方法）

当社は、平成30年12月5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資料は、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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
(会計方針の変更)	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)	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、企業収益や雇用・所得環境の改善が続き、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。また世界経済は、通商問題の動向や金融資本市場の変動の影響等について留意する必要があるものの、米国をはじめとして景気は着実に回復しております。

不動産及び不動産金融業界におきましては、好調なインバウンド市場を背景に、商業地の不動産市況は底堅く推移し、また、3大都市ビジネス地区のオフィス平均空室率は低下し、平均賃料は上昇するなど好調に推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは当第2四半期連結累計期間におきまして、「JINUSHIビジネス」のさらなるマーケット拡大と機関投資家の不動産運用ニーズに応えるべく、幅広い地域で将来の利益に結びつく販売用不動産の仕入れに注力し、売却活動も積極的に継続し計画どおり推移いたしました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は18,705,399千円（前年同期比244.1%増）、営業利益は1,590,923千円（同703.5%増）、経常利益は1,728,517千円（前年同期は、経常損失246,434千円）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,271,450千円（前年同期は、親会社株主に帰属する四半期純損失202,886千円）となりました。

これら前第2四半期連結累計期間に比べ増収増益となった主な要因は次のとおりです。①売上高につきましては、第1四半期連結会計期間に不動産投資事業の東京都港区案件、神戸市中央区案件、福岡県古賀市案件等の売却が進んだことにより、大幅な増収となりました。②営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益につきましては、不動産投資事業の売却が進んだことによる利益の向上により大幅な増益となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

不動産投資事業におきましては、売上高は18,093,455千円（前年同期比260.4%増）、セグメント利益は2,814,379千円（同95.5%増）となりました。

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217,267千円（前年同期比12.8%増）、セグメント利益は90,072千円（同42.5%増）となりました。

企画・仲介事業におきましては、売上高は183,267千円（前年同期比838.7%増）、セグメント利益は183,227千円（同888.3%増）となりました。

その他事業（*）におきましては、売上高は239,408千円（前年同期比3.4%増）、セグメント利益は189,092千円（同3.2%増）となりました。

（*）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9,144,781千円増加の76,395,973千円となりました。これは主に物件の取得に伴い販売用不動産が9,702,412千円増加したことによります。

負債の部は前連結会計年度末に比べ、9,265,523千円増加の56,212,694千円となりました。これは主に長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）が10,463,231千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1,271,450千円となったものの、剰余金の配当982,578千円を実施したこと、為替換算調整勘定が563,093千円減少したこと等により、前連結会計年度末に比べ120,741千円減少の20,183,279千円となり、自己資本比率は26.4%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。今後とも平成30年5月11日に公表した「平成30年3月期決算短信〔日本基準〕(連結)」の「3. 平成31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日～平成31年3月31日)」のおおりの売上高、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、第1四半期連結会計期間には販売用不動産を事業会社等へ売却しておりますが、当社グループは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。)への売却を中心に予想を立てており、「地主リート」への売却分につきましては第4四半期に計上する見込みであります。当該詳細については、当四半期決算短信に係る補足説明である「2019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。

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

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,521,977	14,044,250
営業未収入金	193,652	107,243
販売用不動産	41,049,532	50,751,944
前渡金	553,732	1,196,632
前払費用	81,123	81,153
その他	75,396	124,267
流動資産合計	56,475,414	66,305,492
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	104,228	117,131
工具、器具及び備品(純額)	13,345	12,651
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	66,556	59,550
有形固定資産合計	187,888	193,091
無形固定資産		
その他	12,128	11,515
無形固定資産合計	12,128	11,515
投資その他の資産		
投資有価証券	2,423,951	2,051,622
関係会社株式	7,088,432	6,506,317
関係会社出資金	4,000	4,000
出資金	505,161	505,161
敷金及び保証金	282,292	526,543
長期前払費用	76,510	115,938
その他	556,168	536,965
貸倒引当金	△360,757	△360,674
投資その他の資産合計	10,575,759	9,885,873
固定資産合計	10,775,777	10,090,481
資産合計	67,251,191	76,395,973
負債の部		
流動負債		
営業未払金	139,789	88,589
短期借入金	3,328,800	4,092,800
1年内返済予定の長期借入金	764,215	3,424,070
未払金	818,887	231,456
未払法人税等	1,061,170	604,968
未払消費税等	8,111	18,762
前受金	1,145,000	10,000
1年内返還予定の預り保証金	904,206	1,298,257
賞与引当金	14,760	12,855
その他	777,302	740,568
流動負債合計	8,962,242	10,522,327

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
固定負債		
長期借入金	36,900,557	44,703,933
長期預り敷金保証金	179,555	178,055
退職給付に係る負債	69,247	110,347
その他	835,568	698,030
固定負債合計	37,984,928	45,690,366
負債合計	46,947,170	56,212,694
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,795,626	2,875,002
資本剰余金	4,405,036	4,484,412
利益剰余金	13,108,175	13,397,047
自己株式	△79	△79
株主資本合計	20,308,759	20,756,383
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△19,922	△21,544
為替換算調整勘定	△9,845	△572,938
その他の包括利益累計額合計	△29,768	△594,482
新株予約権	25,030	21,378
純資産合計	20,304,021	20,183,279
負債純資産合計	67,251,191	76,395,973

(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29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
売上高	5,436,599	18,705,399
売上原価	3,758,928	15,398,148
売上総利益	1,677,671	3,307,250
販売費及び一般管理費	1,479,668	1,716,326
営業利益	198,002	1,590,923
営業外収益		
受取利息	3,254	5,849
有価証券利息	3,020	3,004
持分法による投資利益	—	152,175
為替差益	—	133,697
償却債権取立益	18,200	88,086
業務受託料	53,431	51,333
その他	19,170	24,562
営業外収益合計	97,076	458,709
営業外費用		
支払利息	270,558	270,846
資金調達費用	68,281	47,958
持分法による投資損失	133,579	—
為替差損	56,567	—
その他	12,527	2,310
営業外費用合計	541,513	321,115
経常利益又は経常損失(△)	△246,434	1,728,517
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△246,434	1,728,517
法人税、住民税及び事業税	2,698	527,432
法人税等調整額	△6,714	△70,365
法人税等合計	△4,016	457,066
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△242,418	1,271,450
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△39,532	—
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△202,886	1,271,450

(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29年4月1日 至 平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△242,418	1,271,450
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	40,355	△1,621
為替換算調整勘定	△95,269	△563,093
その他の包括利益合計	△54,914	△564,714
四半期包括利益	△297,332	706,736
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△240,759	706,736
非支配株主に係る四半期包括利益	△56,572	—

(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。

(会計方針の変更)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を平成30年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号平成17年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(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29年4月1日至平成29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	4,993,056	192,577	19,524	231,441	5,436,599	—	5,436,599
(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	5,021,056	192,577	19,524	231,441	5,464,599	△28,000	5,436,599
セグメント利益又は損失 (△)	1,439,794	63,199	18,539	183,177	1,704,711	△1,506,708	198,002

2. 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	1,704,711
セグメント間取引消去	△28,000
全社費用(注)	△1,478,708
四半期連結損益計算書の営業利益	198,002

(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30年4月1日至平成30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	18,065,455	217,267	183,267	239,408	18,705,399	—	18,705,399
(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	18,093,455	217,267	183,267	239,408	18,733,399	△28,000	18,705,399
セグメント利益又は損失 (△)	2,814,379	90,072	183,227	189,092	3,276,771	△1,685,847	1,590,923

2. 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	3,276,771
セグメント間取引消去	△28,000
全社費用(注)	△1,657,847
四半期連結損益計算書の営業利益	1,590,923

(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。