

平成31年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成31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 <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31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31年3月期第3四半期の連結業績（平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第3四半期	20,875	73.2	1,517	76.5	1,680	240.8	1,148	268.2
30年3月期第3四半期	12,054	0.5	859	△56.7	493	△79.8	311	△93.2

(注) 包括利益 31年3月期第3四半期 752百万円 (95.4%) 30年3月期第3四半期 384百万円 (△90.6%)

	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3四半期	63.93	63.46
30年3月期第3四半期	17.46	17.32

(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3四半期	89,360	20,263	22.7
30年3月期	67,251	20,304	30.2

(参考) 自己資本 31年3月期第3四半期 20,243百万円 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) 直前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	39,600	26.7	4,400	19.4	3,900	28.1	2,400	22.6	133.57

(注) 直前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）：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

(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3Q	18,027,200株	30年3月期	17,865,200株
② 期末自己株式数	31年3月期3Q	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3Q	17,967,735株	30年3月期3Q	17,864,535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。

○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	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(会計方針の変更)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益や雇用環境に改善が見られ、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要が継続しております。なお、不動産及び不動産金融業界におきましては、引き続き堅調さを維持し、都市部を中心としてオフィス並びに商業地の需要は、ともに好調に推移しております。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、「JINUSHIビジネス」のさらなるマーケット拡大に向け、優良案件の仕入をより一層加速するとともに、「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。）」の運用資産拡大について積極的に推進してまいりました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は20,875,022千円（前年同期比73.2%増）、営業利益は1,517,003千円（同76.5%増）、経常利益は1,680,580千円（同240.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,148,591千円（同268.2%増）となりました。

これら前第3四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。

なお当社は、地主アセットマネジメント株式会社及び「地主リート」間で「スポンサーサポート契約」を締結しており、当社がスポンサー会社であります。平成30年11月21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、このスポンサーサポート契約に基づいて、平成31年1月11日に当社から「地主リート」へ11案件の売却（売却価格15,354,000千円）を完了しております。

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19,992,365千円（前年同期比74.5%増）、セグメント利益3,514,074千円（同29.7%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325,249千円（前年同期比13.1%増）、セグメント利益は135,595千円（同45.7%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193,313千円（前年同期比824.2%増）、セグメント利益は193,273千円（同902.3%増）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406,093千円（前年同期比23.6%増）、セグメント利益は301,401千円（同18.3%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、22,109,770千円増加の89,360,962千円となりました。この主な要因は、優良物件の仕入が順調に進展したことにより販売用不動産が20,545,920千円増加したことによるものです。

負債の部は、前連結会計年度末に比べ、22,149,954千円増加の69,097,124千円となりました。この主な要因は、販売用不動産の取得のため借入金が増加した24,324,114千円増加したことによるものです。

純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益が1,148,591千円となったものの、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388,398千円減少したこと等により、前連結会計年度末に比べ40,183千円減少の20,263,837千円となり、自己資本比率は22.7%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、利益とも計画どおりに推移しております。通期の連結業績予想につきましては、本日公表した「業績予想の修正に関するお知らせ」のとおり、過去最高の売上高及び当初予想を上回る利益の確保となる見通しです。当該詳細につきましては、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願いたします。

（*）<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3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,521,977	15,805,321
営業未収入金	193,652	130,594
販売用不動産	41,049,532	61,595,452
前渡金	553,732	1,036,152
前払費用	81,123	251,972
その他	75,396	294,842
流動資産合計	56,475,414	79,114,336
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	104,228	367,891
工具、器具及び備品(純額)	13,345	57,907
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	66,556	68,822
有形固定資産合計	187,888	498,379
無形固定資産		
その他	12,128	11,551
無形固定資産合計	12,128	11,551
投資その他の資産		
投資有価証券	2,423,951	1,821,186
関係会社株式	7,088,432	6,724,735
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	465,294
長期前払費用	76,510	124,918
その他	556,168	450,386
貸倒引当金	△360,757	△358,987
投資その他の資産合計	10,575,759	9,736,694
固定資産合計	10,775,777	10,246,625
資産合計	67,251,191	89,360,962
負債の部		
流動負債		
営業未払金	139,789	64,654
短期借入金	3,328,800	3,861,800
1年内返済予定の長期借入金	764,215	4,187,555
未払金	818,887	462,174
未払法人税等	1,061,170	23,368
未払消費税等	8,111	51,034
前受金	1,145,000	20,000
1年内返還予定の預り保証金	904,206	1,545,920
賞与引当金	14,760	1,566
その他	777,302	639,196
流動負債合計	8,962,242	10,857,272

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
固定負債		
長期借入金	36,900,557	57,268,331
長期預り敷金保証金	179,555	178,055
退職給付に係る負債	69,247	81,464
その他	835,568	712,000
固定負債合計	37,984,928	58,239,852
負債合計	46,947,170	69,097,124
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,795,626	2,893,042
資本剰余金	4,405,036	4,502,452
利益剰余金	13,108,175	13,274,188
自己株式	△79	△79
株主資本合計	20,308,759	20,669,604
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	△28,071
為替換算調整勘定	△9,845	△398,243
その他の包括利益累計額合計	△29,768	△426,315
新株予約権	25,030	20,548
純資産合計	20,304,021	20,263,837
負債純資産合計	67,251,191	89,360,962

(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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
売上高	12,054,296	20,875,022
売上原価	8,985,657	16,712,598
売上総利益	3,068,638	4,162,423
販売費及び一般管理費	2,209,064	2,645,420
営業利益	859,573	1,517,003
営業外収益		
受取利息	4,949	9,874
有価証券利息	4,544	4,526
為替差益	—	111,198
持分法による投資利益	30,886	317,913
償却債権取立益	17,500	88,300
業務受託料	82,830	78,352
その他	30,814	80,655
営業外収益合計	171,524	690,821
営業外費用		
支払利息	422,650	446,307
資金調達費用	81,163	65,591
その他	34,207	15,346
営業外費用合計	538,021	527,244
経常利益	493,076	1,680,580
特別損失		
投資有価証券売却損	—	69,442
投資有価証券評価損	—	92,378
事務所移転費用	—	49,732
その他	—	93
特別損失合計	—	211,646
税金等調整前四半期純利益	493,076	1,468,934
法人税、住民税及び事業税	82,622	335,680
法人税等調整額	45,186	△15,337
法人税等合計	127,809	320,342
四半期純利益	365,267	1,148,591
非支配株主に帰属する四半期純利益	53,356	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	311,910	1,148,591

(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29年4月1日 至 平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31日)
四半期純利益	365,267	1,148,591
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	24,071	△8,148
為替換算調整勘定	△4,463	△388,397
その他の包括利益合計	19,608	△396,546
四半期包括利益	384,875	752,044
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	327,940	752,044
非支配株主に係る四半期包括利益	56,935	—

(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3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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	11,417,195	287,669	20,916	328,514	12,054,296	—	12,054,296
(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	11,459,195	287,669	20,916	328,514	12,096,296	△42,000	12,054,296
セグメント利益又は損失 (△)	2,710,401	93,092	19,282	254,837	3,077,613	△2,218,039	859,573

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	3,077,613
セグメント間取引消去	△42,000
全社費用(注)	△2,176,039
四半期連結損益計算書の営業利益	859,573

(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30年4月1日至平成30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	19,950,365	325,249	193,313	406,093	20,875,022	—	20,875,022
(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	19,992,365	325,249	193,313	406,093	20,917,022	△42,000	20,875,022
セグメント利益又は損失 (△)	3,514,074	135,595	193,273	301,401	4,144,344	△2,627,341	1,517,003

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	4,144,344
セグメント間取引消去	△42,000
全社費用(注)	△2,585,341
四半期連結損益計算書の営業利益	1,517,003

(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。