



2020年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年8月13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 (氏名) 入江 賢治 TEL 06-4706-7501
 四半期報告書提出予定日 2019年8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. 2020年3月期第1四半期の連結業績 (2019年4月1日～2019年6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	%
2020年3月期第1四半期	8,615	△51.1	475	△76.0	308	△85.7	205	△86.6
2019年3月期第1四半期	17,635	408.8	1,982	782.3	2,156	683.2	1,533	734.1

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 272百万円 (△71.2%) 2019年3月期第1四半期 947百万円 (447.9%)

	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
2020年3月期第1四半期	11.41	11.38
2019年3月期第1四半期	85.65	84.96

(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	%
2020年3月期第1四半期	96,874	20,903	21.6
2019年3月期	99,597	21,611	21.7

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 20,897百万円 2019年3月期 21,591百万円

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
2019年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00
2020年3月期	—	—	—	—	—
2020年3月期 (予想)	—	0.00	—	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. 2020年3月期の連結業績予想 (2019年4月1日～2020年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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	50,000	25.5	5,000	12.4	4,000	△7.6	2,700	0.6	149.62

(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）：無
新規　　－　　社　、　除外　　－　　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　　：無
- 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）	2020年3月期1Q	18,060,200株	2019年3月期	18,039,200株
② 期末自己株式数	2020年3月期1Q	141株	2019年3月期	141株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年3月期1Q	18,046,213株	2019年3月期1Q	17,905,938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	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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益は高い水準で底堅く推移し、雇用・所得環境の改善が続く中、個人消費も緩やかに持ち直しの動きがみられ、穏やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、米中貿易摩擦の長期化が懸念されるなど、世界経済の動向や金融・財政政策に関する不確実性の高まりによって、景気の先行きは依然として不透明な状態が継続しております。

不動産及び不動産金融業界におきましては、引き続き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需要の高まりから好調を維持し、また、3大都市ビジネス地区のオフィス空室率は低水準を維持するなど好調に推移いたしました。

このような経済環境のもと、当社グループにおきましては、引き続き「JINUSHIビジネス」のマーケット拡大を推し進めるべく、新規販売用不動産の仕入に注力し、当第1四半期連結会計期間末の販売用不動産の残高は69,144,757千円と将来の利益に結びつく案件の仕入が順調に拡大いたしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は8,615,691千円（前年同期比51.1%減）、営業利益は475,691千円（同76.0%減）、経常利益は308,175千円（同85.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は205,846千円（同86.6%減）となりました。

これら前第1四半期連結累計期間に比べ減収減益となっている主な要因は、前第1四半期連結累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大型案件の売却があったことによるものです。なお、当連結会計年度の販売用不動産の売却先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。）を中心に計画を立てており、「地主リート」への売却は第4四半期に集中する見込みであります。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

なお、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

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8,493,151千円（前年同期比50.7%減）、セグメント営業利益は1,194,623千円（同51.6%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122,400千円（前年同期比12.0%増）、セグメント営業利益は59,781千円（同34.5%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138千円（前年同期比99.9%減）、セグメント営業利益は138千円（同99.9%減）となりました。

従来「その他事業」として記載しておりました報告セグメントにつきましては、重要性が乏しいことからセグメントの区分方法を見直し、「その他」（*）の区分にしております。

（*）その他は、海外PFI事業であります。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四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2,723,128千円減少の96,874,260千円となりました。これは主に法人税等及び配当金の支払い等により現金及び預金が2,465,851千円減少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、2,015,143千円減少の75,970,385千円となりました。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1,366,199千円減少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205,846千円となったものの、剰余金の配当992,148千円を実施したこと等により、前連結会計年度末に比べ707,985千円減少の20,903,875千円となり、自己資本比率は21.6%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1四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2019年5月14日に公表した「2019年3月期決算短信〔日本基準〕(連結)」の「3. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日～2020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、当第1四半期連結累計期間に事業会社等へ販売用不動産を売却しておりますが、当社グループは「地主リート」への売却を中心に業績予想を立てており、「地主リート」への売却分につきましては第4四半期に集中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「2020年3月期 第1四半期決算説明資料」(当社ウェブサイト(＊))をご覧くださいようお願いします。

(＊) <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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,856,819	16,390,968
営業未収入金	99,399	212,462
販売用不動産	69,516,193	69,144,757
前渡金	1,300,963	1,298,486
前払費用	197,713	159,341
その他	49,279	16,174
流動資産合計	90,020,368	87,222,189
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	334,414	269,508
工具、器具及び備品(純額)	52,256	48,845
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	65,505	82,526
有形固定資産合計	455,934	404,638
無形固定資産		
その他	9,347	8,685
無形固定資産合計	9,347	8,685
投資その他の資産		
投資有価証券	1,520,154	1,510,236
関係会社株式	6,285,426	6,467,940
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	452,639	463,953
長期前払費用	135,107	121,856
その他	421,832	378,140
貸倒引当金	△212,582	△212,540
投資その他の資産合計	9,111,738	9,238,747
固定資産合計	9,577,020	9,652,071
資産合計	99,597,389	96,874,260

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	102,436	62,500
短期借入金	4,967,800	5,183,300
1年内返済予定の長期借入金	3,519,042	1,667,095
未払金	447,211	400,135
未払法人税等	919,968	103,792
未払消費税等	43,928	10,840
前受金	30,648	20,648
1年内返還予定の預り保証金	1,385,877	1,494,949
その他	459,470	513,050
流動負債合計	11,876,383	9,456,312
固定負債		
長期借入金	65,207,001	65,692,748
長期預り敷金保証金	178,055	163,955
退職給付に係る負債	43,367	—
その他	680,721	657,369
固定負債合計	66,109,145	66,514,073
負債合計	77,985,528	75,970,385
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,900,258	2,912,886
資本剰余金	4,509,668	4,522,296
利益剰余金	14,810,593	14,024,291
自己株式	△79	△79
株主資本合計	22,220,441	21,459,395
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△24,217	△28,708
為替換算調整勘定	△604,579	△533,053
その他の包括利益累計額合計	△628,797	△561,761
新株予約権	20,216	6,241
純資産合計	21,611,860	20,903,875
負債純資産合計	99,597,389	96,874,260

(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1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
売上高	17,635,804	8,615,691
売上原価	14,799,307	7,313,330
売上総利益	2,836,496	1,302,361
販売費及び一般管理費	853,568	826,669
営業利益	1,982,927	475,691
営業外収益		
受取利息	4,051	3,069
有価証券利息	1,470	1,482
持分法による投資利益	153,112	145,484
為替差益	84,440	—
償却債権取立益	54,086	42
業務受託料	25,824	25,558
その他	19,138	2,526
営業外収益合計	342,125	178,162
営業外費用		
支払利息	123,367	196,905
資金調達費用	43,105	84,058
為替差損	—	64,296
その他	2,388	418
営業外費用合計	168,861	345,678
経常利益	2,156,191	308,175
特別利益		
新株予約権戻入益	—	13,394
特別利益合計	—	13,394
税金等調整前四半期純利益	2,156,191	321,569
法人税、住民税及び事業税	588,964	74,527
法人税等調整額	33,566	41,196
法人税等合計	622,530	115,723
四半期純利益	1,533,661	205,846
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,533,661	205,846

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	1,533,661	205,846
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	41,756	△4,490
為替換算調整勘定	△627,839	71,526
その他の包括利益合計	△586,083	67,035
四半期包括利益	947,577	272,881
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	947,577	272,881
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(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1四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018年6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				その他 (注)	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	17,216,831	109,238	182,989	17,509,059	126,744	—	17,635,804
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	14,000	—	—	14,000	—	△14,000	—
計	17,230,831	109,238	182,989	17,523,059	126,744	△14,000	17,635,804
セグメント利益又は損失 (△)	2,468,675	44,455	182,949	2,696,080	101,244	△814,396	1,982,927

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、海外PFI事業、娯楽事業(ゴルフ場の運営)を含んでおります。

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	2,696,080
その他	101,244
セグメント間取引消去	△14,000
全社費用(注)	△800,396
四半期連結損益計算書の営業利益	1,982,927

(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1四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019年6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				その他 (注1)	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注3)
	不動産投資 事業	サブリー ス・貸貸 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	8,493,151	122,400	138	8,615,691	—	—	8,615,691
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	8,493,151	122,400	138	8,615,691	—	—	8,615,691
セグメント利益又は損失 (△)	1,194,623	59,781	138	1,254,543	△353	△778,498	475,691

(注1) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、海外PFI事業を含んでおります。

(注2) セグメント利益の調整額は全社費用であり、主に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。

(注3) セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、従来「その他事業」として記載していた報告セグメントにつきましては、重要性が乏しいことからセグメントの区分方法を見直し、「その他」の区分に含めて記載しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については変更後の区分に基づき作成したものを記載しております。