

2020年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年5月14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
 定時株主総会開催予定日 2020年6月25日 配当支払開始予定日 2020年6月26日
 有価証券報告書提出予定日 2020年6月26日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期の連結業績（2019年4月1日～2020年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期	74,187	86.2	5,244	17.9	4,599	6.3	3,177	18.3
2019年3月期	39,834	27.4	4,446	20.7	4,327	42.2	2,684	37.1

(注) 包括利益 2020年3月期 2,974百万円 (42.6%) 2019年3月期 2,085百万円 (△4.8%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2020年3月期	174.59	174.41	14.0	5.3	7.1
2019年3月期	149.30	148.35	12.8	5.2	11.2

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 166百万円 2019年3月期 303百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年3月期	75,054	23,870	31.8	1,305.43
2019年3月期	99,597	21,611	21.7	1,196.94

(参考) 自己資本 2020年3月期 23,870百万円 2019年3月期 21,591百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年3月期	29,681	1,160	△27,820	21,850
2019年3月期	△28,020	△7	32,511	18,856

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
2019年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00	992	36.8	4.7
2020年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00	1,005	31.5	4.4
2021年3月期 (予想)	—	0.00	—	55.00	55.00		31.3	

3. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021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
第2四半期(累計)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	75,000	1.1	5,600	6.8	4,600	0.0	3,200	0.7	175.82

(注) 第2四半期連結累計期間の業績予想につきましては、開示を控えております。詳細は、3ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 期中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

新規一社（社名）、除外1社（社名）クマガイインターナショナルリミテッド

(2) 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

(3) 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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

2020年3月期	18,285,800株	2019年3月期	18,039,200株
2020年3月期	141株	2019年3月期	141株
2020年3月期	18,200,154株	2019年3月期	17,983,415株

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年3月期の個別業績（2019年4月1日～2020年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期	72,827	103.0	5,660	26.3	4,861	19.9	3,375	24.5
2019年3月期	35,868	22.4	4,481	26.1	4,055	24.5	2,711	21.2

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2020年3月期	185.46	185.27
2019年3月期	150.78	149.82

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	円 銭	%	円 銭	
2020年3月期	67,545	29.2	19,710	29.2	1,077.92			
2019年3月期	88,762	19.2	17,054	19.2	944.31			

(参考) 自己資本 2020年3月期 19,710百万円 2019年3月期 17,034百万円

※ 決算短信は監査法人の監査の対象外です

※ 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. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明会の開催中止について)

当社は、機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定でしたが、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、参加者の皆様の健康と安全確保を第一に考慮した結果、会場での説明会を取りやめ、動画配信のみに変更とさせていただきます。なお、決算説明資料及び決算説明の動画は、当社ホームページに掲載を予定しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 連結貸借対照表	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
連結損益計算書	6
連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
4. 個別財務諸表	18
(1) 貸借対照表	18
(2) 損益計算書	20
(3) 株主資本等変動計算書	21

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益や雇用・所得環境の向上を背景とした個人消費の持ち直し等により、緩やかな回復基調から始まったものの、米中貿易摩擦の長期化や中国経済の減速等の影響に加え、2019年10月の消費税率引上げに伴う個人消費マインドの変化など、先行きは不透明な状況で推移いたしました。足下では新型コロナウイルスの世界的な感染拡大による需要の減少により、景況感は悪化しております。さらに、インバウンドの急減に加え、各種イベントの休止や政府等からの外出自粛要請による需要の低迷もあり、コロナ禍が収束するまでは、景気は厳しい状況が続くものと予測されます。

なお、不動産及び不動産金融業界におきましては、引き続き主要都市部を中心としてオフィスビルの空室率は低水準を維持しました。また、商業地の需要につきましても好調なインバウンド市場を背景に、堅調に推移しておりますが、年度末に差しかかって一転し、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、景況感は悪化しております。

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と機関投資家からの不動産運用ニーズに応えるべく、案件の仕入を計画どおり推し進める中、昨夏に不動産市況の変化を予測し、「財務体質の強化に関するお知らせ」（2019年10月11日発表）に記載のとおり、①総資産回転率（不動産の仕入から売却までの期間の短縮）及び自己資本比率等財務指標の改善②有利子負債の削減による新規の資金調達力の拡大③開発利益の早期獲得を目的として、当初計画に加えて保有する販売用不動産のうち約220億円分を早期売却し、有利子負債の大幅な削減等の財務体質の強化に取り組んでまいりました。この結果、総資産回転率は0.85回（前期0.48回）、自己資本比率は31.8%（前期21.7%）、営業キャッシュフローは29,681,305千円（前期△28,020,748千円）と大幅な財務指標の改善が実現しております。

財務戦略としましては、リーマンショックの教訓を活かし、開発案件の借入金は財務制限条項が付いておらず、借入金の返済期間は5～30年超の長期借入金であり、途中弁済（約定弁済を除く）も求められないことを実現しております。なお、当社グループにおける当連結会計年度末の現金及び預金残高（連結）は218億円であり、常に積極的な土地の仕入活動を行うために、手元流動性を高めております。

また、当社がスポンサー会社となり、当社100%子会社の地主アセットマネジメント株式会社が運用する、底地特化型リート「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2020年1月10日に17案件を売却（売却価格26,075,000千円）し、当連結会計年度末の「地主リート」の資産規模は約820億円となり、2021年3月期に1,000億円以上という規模に向けて順調に成長しております。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は74,187,219千円（前期比86.2%増）、営業利益は5,244,670千円（同17.9%増）、経常利益は4,599,463千円（同6.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は3,177,475千円（同18.3%増）となりました。

セグメント別の経営成績は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73,533,039千円（前期比89.9%増）、セグメント利益は8,399,529千円（同15.7%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647,543千円（同16.5%増）、セグメント利益は419,816千円（同38.2%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6,635千円（同96.6%減）、セグメント利益は6,376千円（同96.7%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

（*）その他事業では、海外PFI事業を行っております。

(2) 当期の財政状態の概況

資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べ24,542,614千円減少の75,054,774千円となりました。これは主に保有する販売用不動産の早期売却等による財務体質の強化に取り組んだ結果、販売用不動産の残高が26,023,096千円減少したこと等によります。

負債の部は、前連結会計年度末に比べ26,801,470千円減少の51,184,058千円となりました。これは主に販売用不動産の売却に伴う借入金の返済により、借入金の総額が27,219,945千円減少したこと等によります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ2,258,855千円増加の23,870,716千円となりました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益3,177,475千円を計上したこと及び剰余金の配当992,148千円を実施したことによります。なお、当連結会計年度末の自己資本比率は31.8%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、優良案件の仕入を加速し、保有する販売用不動産の早期売却を実施したこと、機関投資家の不動産運用ニーズに応えるべく底地特化型リート「地主リート」へ17案件を売却（売却価格26,075,000千円）し、適正な利益を得ることができたこと及び金融機関からの資金調達を引き続き順調に行うことができたことにより、前連結会計年度に比べ2,993,695千円増加し21,850,515千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動の結果、税金等調整前当期純利益が4,627,976千円となり、たな卸資産が25,947,787千円減少したこと等により増加した資金が29,681,305千円（前期は28,020,748千円減少）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動の結果、有形固定資産の取得ならびに敷金及び保証金の差入による支出と、投資有価証券の売却による収入等により、増加した資金は1,160,565千円（前期は7,143千円減少）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動の結果、保有する販売用不動産の早期売却により長期借入金の返済による支出は59,720,215千円となり、一方で新規販売用不動産の仕入に伴う資金調達を順調に行った結果、減少した資金が27,820,465千円（前期は32,511,541千円増加）となりました。

(4) 今後の見通し

今後のわが国経済は、通商問題を巡る海外経済の動向や、金融資本市場の変動の影響、さらには新型コロナウイルスの感染拡大により、先行きは不透明な状況で推移すると予測しております。とりわけ、新型コロナウイルスの世界規模での急速な感染拡大について、各国は緊急的な対応に迫られており、わが国経済のみならず世界経済への深刻かつ長期的な影響が懸念されております。

一方で、2020年3月末時点の当社が展開する「JINUSHIビジネス」のテナントは、スーパー、ホームセンター、ドラッグストアをはじめとした生活必需品を取扱う業種（物流を含む）などで8割を構成しており、このようなテナントは「巣ごもり消費」により、おおむね業績好調であります。当社グループの翌連結会計年度の方針といたしましては、引き続き「JINUSHIビジネス」を中心に新規販売用不動産の仕入に注力し、「地主リート」のさらなる資産規模の拡大を推し進め、増収増益を目指し邁進いたします。

なお、配当金につきましては、安定した配当政策を実施することを基本に考え、事業年度ごとの利益の状況、将来の事業展開などを勘案した結果、当事業年度の年間配当金は、第20期定時株主総会の決議を要件とし、1株当たり55円とさせていただくとともに、次期の配当金につきましても1株当たり55円を予定しております。

また、当社グループの第2四半期連結累計期間の業績は、取引案件の成約時期やその価額により大きな影響を受けることを予想しておりますので、引き続き開示を控えさせていただきます。

通期の業績予想の詳細等につきましては、当決算短信に係る補足説明資料である「2020年3月期 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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,856,819	21,850,515
営業未収入金	99,399	146,776
販売用不動産	69,516,193	43,493,097
前渡金	1,300,963	1,130,891
前払費用	197,713	174,837
その他	49,279	89,429
流動資産合計	90,020,368	66,885,548
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	334,414	359,588
工具、器具及び備品(純額)	52,256	74,666
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	65,505	84,342
有形固定資産合計	455,934	522,356
無形固定資産		
商標権	644	434
その他	8,703	13,540
無形固定資産合計	9,347	13,975
投資その他の資産		
投資有価証券	1,520,154	300,462
関係会社株式	6,285,426	6,041,020
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	482,926
長期前払費用	135,107	96,874
その他	421,832	291,608
貸倒引当金	△212,582	△89,160
投資その他の資産合計	9,111,738	7,632,895
固定資産合計	9,577,020	8,169,226
資産合計	99,597,389	75,054,774

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	102,436	224,555
短期借入金	4,967,800	1,099,000
1年内返済予定の長期借入金	3,519,042	2,770,374
未払金	447,211	412,835
未払費用	54,087	29,698
リース債務	17,897	20,458
未払法人税等	919,968	1,523,866
未払消費税等	43,928	29,395
預り金	159,819	196,053
前受金	30,648	45,000
前受収益	135,804	97,513
1年内返還予定の預り保証金	1,385,877	1,404,118
その他	91,862	1,373
流動負債合計	11,876,383	7,854,242
固定負債		
長期借入金	65,207,001	42,604,523
長期預り敷金保証金	178,055	163,955
リース債務	50,608	69,674
繰延税金負債	538,820	448,295
退職給付に係る負債	43,367	—
その他	91,292	43,367
固定負債合計	66,109,145	43,329,816
負債合計	77,985,528	51,184,058
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,900,258	3,048,547
資本剰余金	4,509,668	4,657,957
利益剰余金	14,810,593	16,995,921
自己株式	△79	△79
株主資本合計	22,220,441	24,702,346
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	△27,939
為替換算調整勘定	△604,579	△803,690
その他の包括利益累計額合計	△628,797	△831,630
新株予約権	20,216	—
純資産合計	21,611,860	23,870,716
負債純資産合計	99,597,389	75,054,774

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	39,834,330	74,187,219
売上原価	31,662,130	65,086,742
売上総利益	8,172,200	9,100,476
販売費及び一般管理費	3,725,373	3,855,806
営業利益	4,446,826	5,244,670
営業外収益		
受取利息	10,682	5,550
受取配当金	9,946	973
有価証券利息	6,117	5,870
持分法による投資利益	303,733	166,856
償却債権取立益	100,300	22,704
業務受託料	100,265	100,475
為替差益	88,291	79,806
その他	83,420	21,206
営業外収益合計	702,758	403,442
営業外費用		
支払利息	613,391	729,090
資金調達費用	167,470	272,050
その他	41,199	47,507
営業外費用合計	822,061	1,048,649
経常利益	4,327,524	4,599,463
特別利益		
関係会社株式売却益	333,040	—
投資有価証券売却益	—	116,810
新株予約権戻入益	—	13,394
特別利益合計	333,040	130,204
特別損失		
投資有価証券売却損	159,960	—
投資有価証券評価損	265,211	—
関係会社株式売却損	294,229	—
事務所移転費用	80,585	—
減損損失	29,153	—
子会社整理損	—	101,691
特別損失合計	829,140	101,691
税金等調整前当期純利益	3,831,424	4,627,976
法人税、住民税及び事業税	1,311,896	1,537,505
法人税等調整額	△165,468	△87,005
法人税等合計	1,146,427	1,450,500
当期純利益	2,684,996	3,177,475
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	2,684,996	3,177,475

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	2,684,996	3,177,475
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,294	△3,722
為替換算調整勘定	△594,733	△199,110
その他の包括利益合計	△599,028	△202,833
包括利益	2,085,967	2,974,642
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,085,967	2,974,642
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,795,626	4,405,036	13,108,175	△79	20,308,759
当期変動額					
新株の発行	104,632	104,632			209,264
剰余金の配当			△982,578		△982,578
親会社株主に帰属する当期純利益			2,684,996		2,684,996
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	104,632	104,632	1,702,418	—	1,911,682
当期末残高	2,900,258	4,509,668	14,810,593	△79	22,220,441

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	△19,922	△9,845	△29,768	25,030	20,304,021
当期変動額					
新株の発行					209,264
剰余金の配当					△982,578
親会社株主に帰属する当期純利益					2,684,996
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△4,294	△594,733	△599,028	△4,814	△603,842
当期変動額合計	△4,294	△594,733	△599,028	△4,814	1,307,839
当期末残高	△24,217	△604,579	△628,797	20,216	21,611,860

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,900,258	4,509,668	14,810,593	△79	22,220,441
当期変動額					
新株の発行	148,288	148,288			296,577
剰余金の配当			△992,148		△992,148
親会社株主に帰属する当期純利益			3,177,475		3,177,475
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	148,288	148,288	2,185,327	—	2,481,905
当期末残高	3,048,547	4,657,957	16,995,921	△79	24,702,346

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	△24,217	△604,579	△628,797	20,216	21,611,860
当期変動額					
新株の発行					296,577
剰余金の配当					△992,148
親会社株主に帰属する当期純利益					3,177,475
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△3,722	△199,110	△202,833	△20,216	△223,049
当期変動額合計	△3,722	△199,110	△202,833	△20,216	2,258,855
当期末残高	△27,939	△803,690	△831,630	—	23,870,716

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,831,424	4,627,976
減価償却費	166,164	116,101
新株予約権戻入益	—	△13,394
減損損失	29,153	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6,170	750
投資有価証券売却損益 (△は益)	159,960	△116,810
投資有価証券評価損益 (△は益)	265,211	—
持分法による投資損益 (△は益)	5,421	93,275
関係会社株式売却損益 (△は益)	△38,811	—
子会社整理損	—	101,691
償却債権取立益	△100,300	△22,704
受取利息	△10,682	△5,550
受取配当金	△9,946	△973
有価証券利息	△6,117	△5,870
支払利息	613,391	729,090
為替差損益 (△は益)	△88,291	△79,806
控除対象外消費税等	270,850	225,779
売上債権の増減額 (△は増加)	81,639	△47,377
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△28,831,479	25,947,787
仕入債務の増減額 (△は減少)	△20,543	122,118
前渡金の増減額 (△は増加)	△747,230	170,071
前払費用の増減額 (△は増加)	△113,102	26,268
未払費用の増減額 (△は減少)	6,648	6,356
未払金の増減額 (△は減少)	△372,428	△33,326
未払消費税等の増減額 (△は減少)	35,816	△14,532
預り金の増減額 (△は減少)	△426,036	36,234
前受金の増減額 (△は減少)	△1,114,352	14,352
前受収益の増減額 (△は減少)	39,910	△38,291
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	480,170	18,240
その他	△155,262	△450,667
小計	△26,042,651	31,406,791
利息及び配当金の受取額	26,667	15,433
利息の支払額	△594,196	△791,312
法人税等の支払額	△1,410,567	△949,607
営業活動によるキャッシュ・フロー	△28,020,748	29,681,305
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△323,703	△144,135
敷金及び保証金の差入による支出	△247,687	△52,218
投資有価証券の売却による収入	415,930	1,319,773
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	171,414	—
その他	△23,097	37,146
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,143	1,160,565

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
株式の発行による収入	204,450	289,755
短期借入金の純増減額(△は減少)	1,639,000	△3,868,800
長期借入れによる収入	61,618,157	36,488,370
長期借入金の返済による支出	△29,953,189	△59,720,215
リース債務の返済による支出	△14,767	△17,540
配当金の支払額	△982,108	△992,035
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,511,541	△27,820,465
現金及び現金同等物に係る換算差額	△135,806	△27,709
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,347,842	2,993,695
現金及び現金同等物の期首残高	14,508,977	18,856,819
現金及び現金同等物の期末残高	18,856,819	21,850,515

(5) 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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「不動産投資事業」、「サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業」及び「企画・仲介事業」を報告セグメントとしております。

「不動産投資事業」は、不動産投資事業を行っております。

「サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業」は、サブリース事業、賃貸借事業、ファンドフィー事業を行っております。

「企画・仲介事業」は、企画事業、仲介事業を行っております。

当連結会計年度より、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」(※)区分に含めて記載しております。

なお、前連結会計年度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。

(※)「その他」は、海外PFI事業であります。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注1)	調整額 (注2)	連結 財務諸表 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							
外部顧客への売上高	38,676,993	555,744	195,498	39,428,237	406,093	—	39,834,330
セグメント間の内部売 上高又は振替高	42,000	—	—	42,000	—	△42,000	—
計	38,718,993	555,744	195,498	39,470,237	406,093	△42,000	39,834,330
セグメント利益	7,258,864	303,686	195,456	7,758,008	295,633	△3,606,815	4,446,826
セグメント資産	71,037,872	272,355	—	71,310,228	7,505,041	20,782,119	99,597,389
その他の項目							
減価償却費	118,979	7,800	—	126,779	4,627	34,757	166,164
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	—	—	—	—	338,638	338,638

(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、娯楽事業(ゴルフ場の運営)を含んでおります。

(注2)調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位:千円)

セグメント間取引消去	△42,000
全社費用(*)	△3,564,815
合計	△3,606,815

(*) 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。

セグメント資産

(単位:千円)

全社資産(*)	20,782,119
合計	20,782,119

(*) 全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費

(単位:千円)

全社費用(*)	34,757
合計	34,757

(*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

(注3)セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注1)	調整額 (注2)	連結 財務諸表 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							
外部顧客への売上高	73,533,039	647,543	6,635	74,187,219	—	—	74,187,219
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	73,533,039	647,543	6,635	74,187,219	—	—	74,187,219
セグメント利益	8,399,529	419,816	6,376	8,825,723	△2,666	△3,578,386	5,244,670
セグメント資産	44,875,442	216,525	—	45,091,968	6,044,353	23,918,452	75,054,774
その他の項目							
減価償却費	56,277	1,950	—	58,227	95	57,778	116,101
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	—	—	—	—	197,593	197,593

(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事業であります。

(注2)調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位:千円)

全社費用(*)	△3,578,386
合計	△3,578,386

(*) 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。

セグメント資産

(単位:千円)

全社資産(*)	23,918,452
合計	23,918,452

(*) 全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費

(単位:千円)

全社費用(*)	57,778
合計	57,778

(*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

(注3)セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
地主プライベートリート投資法人	15,585,482	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
合同会社つくしインベストメント	6,250,000	不動産投資事業

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
地主プライベートリート投資法人	26,436,943	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
SMFLみらいパートナーズ株式会社	18,900,503	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
エムエル・エステート株式会社	9,061,138	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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

セグメントに帰属しない全社資産に係る減損損失29,153千円を計上しております。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	1,196.94円	1,305.43円
1株当たり当期純利益金額	149.30円	174.59円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	148.35円	174.41円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	2,684,996	3,177,475
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	2,684,996	3,177,475
普通株式の期中平均株式数(株)	17,983,415	18,200,154
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額	—	—
普通株式増加数(株)	115,109	17,775
(うち新株予約権(株))	(115,109)	(17,775)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,021,857	20,257,088
営業未収入金	22,841	76,271
販売用不動産	67,240,854	42,101,656
前渡金	1,289,495	1,119,572
前払費用	177,982	155,347
その他	200,674	281,030
流動資産合計	84,953,705	63,990,966
固定資産		
有形固定資産		
建物	217,295	307,464
構築物	60,266	—
工具、器具及び備品	29,508	52,922
土地	3,758	3,758
リース資産	65,505	84,342
有形固定資産合計	376,333	448,487
無形固定資産		
商標権	644	434
ソフトウェア	6,612	12,141
その他	0	0
無形固定資産合計	7,256	12,576
投資その他の資産		
投資有価証券	306,414	298,212
関係会社株式	365,415	365,415
関係会社出資金	232,898	232,898
出資金	505,161	505,161
関係会社長期貸付金	1,359,549	1,029,569
敷金及び保証金	333,673	368,143
長期前払費用	132,707	94,458
繰延税金資産	141,444	138,816
その他	48,443	61,392
貸倒引当金	△300	△300
投資その他の資産合計	3,425,406	3,093,767
固定資産合計	3,808,996	3,554,831
資産合計	88,762,701	67,545,797

(単位:千円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	87,127	205,366
短期借入金	4,967,800	1,099,000
1年内返済予定の長期借入金	2,863,077	2,770,374
未払金	344,742	305,610
未払費用	52,099	30,600
リース債務	17,897	20,458
未払法人税等	869,704	1,467,860
未払消費税等	18,732	7,238
預り金	96,451	155,002
前受金	30,648	45,000
前受収益	133,851	94,102
1年内返還予定の預り保証金	1,385,877	1,404,118
流動負債合計	10,868,008	7,604,732
固定負債		
長期借入金	60,520,110	39,996,932
長期預り敷金保証金	178,055	163,955
リース債務	50,608	69,674
その他	91,292	—
固定負債合計	60,840,067	40,230,563
負債合計	71,708,076	47,835,295
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,900,258	3,048,547
資本剰余金		
資本準備金	2,878,703	3,026,992
資本剰余金合計	2,878,703	3,026,992
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	11,279,899	13,663,069
利益剰余金合計	11,279,899	13,663,069
自己株式	△79	△79
株主資本合計	17,058,782	19,738,530
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△24,373	△28,028
評価・換算差額等合計	△24,373	△28,028
新株予約権	20,216	—
純資産合計	17,054,625	19,710,501
負債純資産合計	88,762,701	67,545,797

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	35,868,061	72,827,432
売上原価	28,891,369	64,133,150
売上総利益	6,976,691	8,694,281
販売費及び一般管理費	2,495,021	3,033,600
営業利益	4,481,669	5,660,681
営業外収益		
受取利息	46,741	9,914
受取配当金	826	933
有価証券利息	6,117	5,870
投資事業組合運用益	15,719	16,092
受取手数料	38,478	32,854
その他	932	1,837
営業外収益合計	108,817	67,503
営業外費用		
支払利息	363,620	543,895
資金調達費用	167,470	272,050
その他	3,967	50,614
営業外費用合計	535,058	866,561
経常利益	4,055,428	4,861,623
特別利益		
新株予約権戻入益	—	13,394
特別利益合計	—	13,394
特別損失		
事務所移転費用	80,585	—
減損損失	29,153	—
特別損失合計	109,739	—
税引前当期純利益	3,945,688	4,875,017
法人税、住民税及び事業税	1,277,437	1,496,537
法人税等調整額	△43,264	3,161
法人税等合計	1,234,173	1,499,698
当期純利益	2,711,515	3,375,318

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	2,795,626	2,774,071	2,774,071	9,550,961	9,550,961	△79	15,120,580
当期変動額							
新株の発行	104,632	104,632	104,632				209,264
剰余金の配当				△982,578	△982,578		△982,578
当期純利益				2,711,515	2,711,515		2,711,515
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	104,632	104,632	104,632	1,728,937	1,728,937	—	1,938,201
当期末残高	2,900,258	2,878,703	2,878,703	11,279,899	11,279,899	△79	17,058,782

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	△38,009	△38,009	25,030	15,107,602
当期変動額				
新株の発行				209,264
剰余金の配当				△982,578
当期純利益				2,711,515
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	13,636	13,636	△4,814	8,822
当期変動額合計	13,636	13,636	△4,814	1,947,023
当期末残高	△24,373	△24,373	20,216	17,054,625

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	2,900,258	2,878,703	2,878,703	11,279,899	11,279,899	△79	17,058,782
当期変動額							
新株の発行	148,288	148,288	148,288				296,577
剰余金の配当				△992,148	△992,148		△992,148
当期純利益				3,375,318	3,375,318		3,375,318
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	148,288	148,288	148,288	2,383,170	2,383,170	-	2,679,748
当期末残高	3,048,547	3,026,992	3,026,992	13,663,069	13,663,069	△79	19,738,530

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	△24,373	△24,373	20,216	17,054,625
当期変動額				
新株の発行				296,577
剰余金の配当				△992,148
当期純利益				3,375,318
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△3,655	△3,655	△20,216	△23,872
当期変動額合計	△3,655	△3,655	△20,216	2,655,876
当期末残高	△28,028	△28,028	-	19,710,501