



2021年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020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-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 (氏名) 入江 賢治 TEL 06-4706-7501
 四半期報告書提出予定日 2020年8月14日 配当支払開始予定日 ー
 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. 2021年3月期第1四半期の連結業績（2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第1四半期	9,239	7.2	699	47.0	861	179.5	685	233.1
2020年3月期第1四半期	8,615	△51.1	475	△76.0	308	△85.7	205	△86.6

(注) 包括利益 2021年3月期第1四半期 609百万円 (123.5%) 2020年3月期第1四半期 272百万円 (△71.2%)

	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
2021年3月期第1四半期	37.49	—
2020年3月期第1四半期	11.41	11.38

(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	%
2021年3月期第1四半期	74,195	23,474	31.6
2020年3月期	75,054	23,870	31.8

(参考) 自己資本 2021年3月期第1四半期 23,474百万円 2020年3月期 23,870百万円

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
2020年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00
2021年3月期	—	—	—	—	—
2021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. 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	75,000	1.1	5,600	6.8	4,600	0.0	3,200	0.7	175.00

(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）	2021年3月期1Q	18,285,800株	2020年3月期	18,285,800株
② 期末自己株式数	2021年3月期1Q	141株	2020年3月期	141株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年3月期1Q	18,285,659株	2020年3月期1Q	18,046,213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。

○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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、個人消費や企業活動が著しく制限されました。また、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から、景気は急速に悪化いたしました。先行きにつきましては、感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていく局面ではありますが、当面の間は、極めて厳しい状況が続くことが見込まれます。

不動産及び不動産金融業界につきましては、商業地の需要は好調なインバウンド市場を背景として堅調に推移していた年度末から一転し、新型コロナウイルスの世界的な感染症拡大により、景況感は悪化しております。

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、金融資本市場の変動等を注視しながら、安定的な不動産投資手法である「JINUSHIビジネス」の特徴を活かした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46,096,208千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。

また、コロナショックとも呼ばれるような経済的影響が世界的に出ているものの、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）などで約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。

この結果、コロナ禍による当社グループが展開する事業への影響は軽微であったことから、当第1四半期連結累計期間の売上高は9,239,046千円（前年同期比7.2%増）、営業利益は699,091千円（同47.0%増）、経常利益は861,426千円（同179.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は685,615千円（同233.1%増）と前年同期に比べて増収増益となりました。

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。）をはじめとして、その他事業会社を中心に計画を立てており、売却時期は第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9,100,827千円（前年同期比7.2%増）、セグメント営業利益は1,335,900千円（同11.8%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137,082千円（前年同期比12.0%増）、セグメント営業利益は82,186千円（同37.5%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1,136千円（前年同期比718.2%増）、セグメント営業利益は1,136千円（同718.2%増）となりました。

(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859,101千円減少の74,195,673千円となりました。これは主に、土地の仕入を推し進めたことから、販売用不動産の残高が2,603,111千円増加した一方で、法人税及び配当金の支払い等により現金及び預金が1,864,963千円減少したこと及び前渡金が756,110千円減少したこと並びに関係会社株式が為替の影響により676,542千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、463,198千円減少の50,720,860千円となりました。これは主に、土地の仕入に伴う借入金が増加したものの、未払法人税等が1,421,882千円減少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685,615千円となったものの、剰余金の配当1,005,711千円を実施したこと等により、前連結会計年度末に比べ395,902千円減少の23,474,813千円となり、自己資本比率は31.6%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2020年5月14日に公表した「2020年3月期決算短信〔日本基準〕(連結)」の「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)」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、当連結会計年度の「地主リート」をはじめとした販売用不動産の売却時期は、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「2021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 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,850,515	19,985,552
営業未収入金	146,776	166,888
販売用不動産	43,493,097	46,096,208
前渡金	1,130,891	374,780
前払費用	174,837	139,453
その他	89,429	41,733
流動資産合計	66,885,548	66,804,617
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	359,588	353,430
工具、器具及び備品(純額)	74,666	70,167
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	84,342	102,110
有形固定資産合計	522,356	529,466
無形固定資産		
その他	13,975	12,699
無形固定資産合計	13,975	12,699
投資その他の資産		
投資有価証券	300,462	307,024
関係会社株式	6,041,020	5,364,478
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	482,926	482,466
長期前払費用	96,874	98,143
その他	291,608	176,777
貸倒引当金	△89,160	△89,160
投資その他の資産合計	7,632,895	6,848,890
固定資産合計	8,169,226	7,391,056
資産合計	75,054,774	74,195,673

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	224,555	121,683
短期借入金	1,099,000	726,000
1年内返済予定の長期借入金	2,770,374	1,908,705
未払金	412,835	376,571
未払法人税等	1,523,866	101,983
未払消費税等	29,395	10,962
前受金	45,000	—
1年内返還予定の預り保証金	1,404,118	1,350,007
その他	345,097	443,355
流動負債合計	7,854,242	5,039,269
固定負債		
長期借入金	42,604,523	44,942,955
長期預り敷金保証金	163,955	163,955
その他	561,337	574,678
固定負債合計	43,329,816	45,681,590
負債合計	51,184,058	50,720,860
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,048,547	3,048,547
資本剰余金	4,657,957	4,657,957
利益剰余金	16,995,921	16,675,825
自己株式	△79	△79
株主資本合計	24,702,346	24,382,251
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△27,939	△20,998
為替換算調整勘定	△803,690	△886,438
その他の包括利益累計額合計	△831,630	△907,437
純資産合計	23,870,716	23,474,813
負債純資産合計	75,054,774	74,195,673

(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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
売上高	8,615,691	9,239,046
売上原価	7,313,330	7,778,853
売上総利益	1,302,361	1,460,192
販売費及び一般管理費	826,669	761,101
営業利益	475,691	699,091
営業外収益		
受取利息	3,069	604
有価証券利息	1,482	1,451
持分法による投資利益	145,484	122,266
償却債権取立益	42	381,190
業務受託料	25,558	22,098
その他	2,526	1,870
営業外収益合計	178,162	529,481
営業外費用		
支払利息	196,905	134,913
資金調達費用	84,058	46,321
為替差損	64,296	185,630
その他	418	280
営業外費用合計	345,678	367,146
経常利益	308,175	861,426
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	321,569	861,426
法人税、住民税及び事業税	74,527	66,023
法人税等調整額	41,196	109,787
法人税等合計	115,723	175,811
四半期純利益	205,846	685,615
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	205,846	685,615

(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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益	205,846	685,615
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,490	6,940
為替換算調整勘定	71,526	△82,748
その他の包括利益合計	67,035	△75,807
四半期包括利益	272,881	609,808
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	272,881	609,808
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・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	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事業等を含んでおります。

(注2) セグメント利益又は損失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) セグメント利益又は損失は、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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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・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	9,100,827	137,082	1,136	9,239,046	—	—	9,239,046
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	9,100,827	137,082	1,136	9,239,046	—	—	9,239,046
セグメント利益又は損失 (△)	1,335,900	82,186	1,136	1,419,223	△274	△719,857	699,091

- (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事業等を含んでおります。
(注2) セグメント利益又は損失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) セグメント利益又は損失は、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。