



2021年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020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 (氏名) 入江 賢治 TEL 06-4706-7501  
 四半期報告書提出予定日 2020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. 2021年3月期第2四半期の連結業績（2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第2四半期	18,496	15.3	1,637	78.4	1,453	159.9	1,196	141.0
2020年3月期第2四半期	16,039	△14.3	917	△42.3	559	△67.6	496	△60.9

(注) 包括利益 2021年3月期第2四半期 1,359百万円 (306.5%) 2020年3月期第2四半期 334百万円 (△52.7%)

	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2四半期	65.45	—
2020年3月期第2四半期	27.42	27.39

(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2四半期	73,967	24,224	32.7
2020年3月期	75,054	23,870	31.8

(参考) 自己資本 2021年3月期第2四半期 24,224百万円 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	—	0.00	—	—	—
2021年3月期※（予想）	—	—	—	25.00	25.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

3. 2020年12月期の連結業績予想（2020年4月1日～2020年12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※	29,800	—	2,280	—	1,900	—	1,450	—	79.30

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※当社は、2020年12月24日開催予定の臨時株主総会で「定款一部変更の件」が承認されることを条件として、第22期より毎年4月1日から翌年3月31日までとしている事業年度（決算日）を、毎年1月1日から12月31日までに変更することを予定しております。従いまして、2020年12月期は事業年度（決算日）変更の経過期間となることから、通期については9ヶ月間（2020年4月1日～2020年12月31日）を連結対象期間として予想数値を記載しております。このため、対前期増減率を記載しておりません。

※ 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 : 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2Q	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2Q	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2Q	18,285,659株	2020年3月期2Q	18,114,649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。

（四半期決算説明会内容の入手方法）

当社は、2020年12月9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等は、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	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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	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
(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
(重要な後発事象)	10

## 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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて、外食の自粛やインバウンドの激減、さらには国内移動制限による個人消費の低迷など、経済活動に多大な影響が発生しており、世界経済におきましても前年比マイナス成長に陥る状況で推移いたしました。足下では大きく制限された経済活動も徐々に緩和されておりますが、企業収益や雇用環境は厳しい状況で推移しております。また、依然として感染症の再拡大や長期化の懸念材料もあり、先行き不透明な状況が続いております。

不動産及び不動産金融業界におきましては、商業地における消費の低迷が顕著であること、並びに今後はリモートワーク等働き方改革が加速することが予想され、オフィス需要の減少や賃料水準の低下等、今後の不動産市況の動向については、注視する必要があります。

このような厳しい経済状況のもと当社グループにおきましては、機関投資家の不動産運用ニーズに応えるべく、安定的な収益が長期にわたって見込め、追加投資のかからない不動産投資手法「JINUSHIビジネス」のさらなるマーケット拡大を推し進めるべく、将来の利益に結びつく販売用不動産の仕入れに注力し、当第2四半期連結会計期間末の販売用不動産の残高は44,966,868千円となりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は18,496,075千円（前年同期比15.3%増）、営業利益は1,637,192千円（同78.4%増）、経常利益は1,453,882千円（同159.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,196,875千円（同141.0%増）と前年同期に比べて増収増益となりました。

なお当社は、地主アセットマネジメント株式会社及び「地主プライベートリート投資法人（以下、「地主リート」という。）」との間で「スポンサーサポート契約」を締結しており、当社は「地主リート」のスポンサー会社であります。2020年10月14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、当社は2021年1月8日に「地主リート」へ販売用不動産を11案件売却（売却価格12,585,000千円）することについて決議しております。

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18,219,046千円（前年同期比15.3%増）、セグメント営業利益は3,011,656千円（同25.2%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275,756千円（前年同期比17.6%増）、セグメント営業利益は165,976千円（同42.1%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1,272千円（前年同期比358.2%増）、セグメント営業利益は1,272千円（同360.2%増）となりました。

## (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1,087,764千円減少の73,967,010千円となりました。これは主に前渡金が608,146千円減少したこと及び関係会社株式が358,271千円減少したこと等によりります。

負債の部は前連結会計年度末に比べ、1,441,055千円減少の49,743,003千円となりました。これは主に未払法人税等が1,065,316千円減少したこと等によりります。

純資産は親会社株主に帰属する四半期純利益が1,196,875千円となったものの、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353,291千円増加の24,224,007千円となり、自己資本比率は32.7%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2四半期連結累計期間における売上高、利益とも順調に推移しております。

当社は、2020年12月24日開催予定の臨時株主総会で「定款一部変更の件」が承認されることを条件として、第22期より毎年4月1日から翌年3月31日までとしている事業年度（決算日）を、毎年1月1日から12月31日までに変更することを予定しております。従いまして、2020年12月期は事業年度（決算日）変更の経過期間となることから、通期については9ヶ月間（2020年4月1日～2020年12月31日）を連結対象期間として予想数値を記載しております。

詳細につきましては、本日発表の「事業年度（決算日）の変更に伴う業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」ならびに当四半期決算短信に係る補足説明である「2021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 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	21,850,515	20,352,544
営業未収入金	146,776	130,925
販売用不動産	43,493,097	44,966,868
前渡金	1,130,891	522,745
前払費用	174,837	133,863
その他	89,429	122,128
流動資産合計	66,885,548	66,229,075
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物(純額)	359,588	347,272
工具、器具及び備品(純額)	74,666	65,553
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	84,342	102,020
有形固定資産合計	522,356	518,605
<b>無形固定資産</b>		
その他	13,975	44,018
無形固定資産合計	13,975	44,018
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	300,462	300,612
関係会社株式	6,041,020	5,682,749
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	482,354
長期前払費用	96,874	91,746
その他	291,608	197,847
貸倒引当金	△89,160	△89,160
投資その他の資産合計	7,632,895	7,175,311
固定資産合計	8,169,226	7,737,934
資産合計	75,054,774	73,967,010

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	224,555	92,369
短期借入金	1,099,000	1,344,000
1年内返済予定の長期借入金	2,770,374	1,922,836
未払金	412,835	330,473
未払法人税等	1,523,866	458,550
未払消費税等	29,395	5,909
前受金	45,000	10,000
1年内返還予定の預り保証金	1,404,118	1,566,759
その他	345,097	281,668
流動負債合計	7,854,242	6,012,567
固定負債		
長期借入金	42,604,523	43,209,225
長期預り敷金保証金	163,955	163,955
その他	561,337	357,255
固定負債合計	43,329,816	43,730,435
負債合計	51,184,058	49,743,003
<b>純資産の部</b>		
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	17,187,085
自己株式	△79	△79
株主資本合計	24,702,346	24,893,511
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	△26,424
為替換算調整勘定	△803,690	△643,079
その他の包括利益累計額合計	△831,630	△669,504
純資産合計	23,870,716	24,224,007
負債純資産合計	75,054,774	73,967,010

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
売上高	16,039,067	18,496,075
売上原価	13,466,268	15,209,464
売上総利益	2,572,799	3,286,611
販売費及び一般管理費	1,655,001	1,649,419
営業利益	917,797	1,637,192
営業外収益		
受取利息	4,810	918
有価証券利息	2,929	2,840
持分法による投資利益	139,656	—
償却債権取立益	22,623	381,190
業務受託料	49,068	49,407
その他	2,963	4,486
営業外収益合計	222,051	438,843
営業外費用		
支払利息	393,105	265,367
資金調達費用	125,202	81,664
為替差損	57,894	248,305
持分法による投資損失	—	17,731
その他	4,244	9,084
営業外費用合計	580,446	622,152
経常利益	559,402	1,453,882
特別利益		
投資有価証券売却益	114,077	—
新株予約権戻入益	13,394	—
特別利益合計	127,471	—
税金等調整前四半期純利益	686,874	1,453,882
法人税、住民税及び事業税	111,022	389,834
法人税等調整額	79,197	△132,827
法人税等合計	190,219	257,006
四半期純利益	496,654	1,196,875
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	496,654	1,196,875

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	496,654	1,196,875
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,967	1,515
為替換算調整勘定	△159,390	160,610
その他の包括利益合計	△162,357	162,126
四半期包括利益	334,296	1,359,002
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	334,296	1,359,002
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2四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019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				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	15,804,311	234,478	277	16,039,067	—	—	16,039,067
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	15,804,311	234,478	277	16,039,067	—	—	16,039,067
セグメント利益又は損失 (△)	2,406,389	116,803	276	2,523,469	△679	△1,604,991	917,797

(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2四半期連結累計期間(自2020年4月1日至2020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				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	18,219,046	275,756	1,272	18,496,075	—	—	18,496,075
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	18,219,046	275,756	1,272	18,496,075	—	—	18,496,075
セグメント利益又は損失 (△)	3,011,656	165,976	1,272	3,178,905	△306	△1,541,406	1,637,192

(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。

(重要な後発事象)

事業年度(決算日)変更

当社は、2020年11月12日開催の取締役会において、2020年12月24日開催予定の臨時株主総会で「定款一部変更の件」が承認されることを条件として、第22期より毎年4月1日から翌年3月31日までとしている事業年度(決算日)を、毎年1月1日から12月31日までに変更することを決議いたしました。

従いまして、2020年12月期は事業年度(決算日)変更の経過期間となることから、通期については9ヶ月間(2020年4月1日～2020年12月31日)を連結対象期間といたします。

1 変更の理由

- ①第1四半期に「地主リート」へ販売用不動産を売却し、利益を計上することにより、第1四半期以降の各四半期決算の業績見通しを立て易くし、経営資源のさらなる効率的な配分を図ること
- ②各連結子会社の事業年度(決算日)を統一し、経営情報を適宜・的確に把握することで、予算編成や業務管理など経営及び事業運営の効率化と安定化を図り、適切な経営判断と事業戦略を遂行すること

2 事業年度(決算日)変更の内容

現在：毎年4月1日から翌年3月31日

変更後：毎年1月1日から12月31日