



2021年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5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-ijp.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) 経理本部長 (氏名) 田中 貴博 TEL 06-4706-7501
 四半期報告書提出予定日 2021年5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12月期第1四半期の連結業績（2021年1月1日～2021年3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	%
2021年12月期第1四半期	20,958	—	2,308	—	2,366	—	1,729	—
2020年12月期第1四半期	9,239	7.2	699	47.0	861	179.5	685	233.1

(注) 包括利益 2021年12月期第1四半期 2,008百万円 (ー%) 2020年12月期第1四半期 609百万円 (123.5%)

	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12月期第1四半期	94.56	—
2020年12月期第1四半期	37.49	—

当社は2020年12月24日に開催の臨時株主総会で、「定款一部変更の件」が承認されたことを受けて、2020年12月期より決算期を3月31日から12月31日に変更しました。また、国内子会社の決算期も3月31日から12月31日に変更しました。これに伴い、前第1四半期連結会計期間及び連結累計期間は2020年4月1日から2020年6月30日まで、当第1四半期連結会計期間及び連結累計期間は2021年1月1日から2021年3月31日までと対象期間が異なっております。このため、対前年同四半期増減率については記載しておりません。

(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12月期第1四半期	71,004	26,393	37.2
2020年12月期	71,220	24,841	34.9

(参考) 自己資本 2021年12月期第1四半期 26,393百万円 2020年12月期 24,841百万円

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12月期	—	0.00	—	25.00	25.00
2021年12月期	—	—	—	—	—
2021年12月期（予想）	—	0.00	—	50.00	50.00

(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12月期の連結業績予想（2021年1月1日～2021年12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	51,000	—	5,400	—	4,200	—	2,900	—	158.59

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

2020年12月期は、決算期変更に伴い9ヶ月間となっておりますので、対前期増減率については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　　—　　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12月期 1 Q	18,285,800株	2020年12月期	18,285,800株
② 期末自己株式数	2021年12月期 1 Q	141株	2020年12月期	141株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年12月期 1 Q	18,285,659株	2020年12月期 1 Q	18,285,659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

（将来に関する記述等についてのご注意）

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。

（金額の表示単位の変更について）

当社の四半期連結財務諸表に表示される科目その他の事項の金額は、従来、千円単位で記載しておりましたが、当第1四半期連結会計期間及び当第1四半期連結累計期間より百万円単位で記載することに変更いたしました。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び前第1四半期連結累計期間についても百万円単位に変更して記載しております。

○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	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
(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

当社は2020年12月24日に開催の臨時株主総会で、「定款一部変更の件」が承認されたことを受けて、2020年12月期より決算期を3月31日から12月31日に変更しました。また、国内子会社の決算期も3月31日から12月31日に変更しました。これに伴い、前第1四半期連結会計期間及び連結累計期間は2020年4月1日から2020年6月30日まで、当第1四半期連結会計期間及び連結累計期間は2021年1月1日から2021年3月31日までと対象期間が異なっております。このため、経営成績に関する対前年同四半期比較の記載は省略しております。

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の再拡大により発令された緊急事態宣言の影響から社会経済活動が停滞し、世界的規模におきましても感染拡大の影響を受けた厳しい状況が継続いたしました。一時は新規感染者数に減少傾向も見られましたが、新型コロナウイルスの変異種が国内外で確認されるなど新規感染者数が増加する兆候も見られ、景気の先行きについては依然不透明な状況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、新型コロナウイルス感染症の拡大により、オフィス面積の縮小や店舗の解約などの影響により、空室率の上昇と平均賃料の低下が都市部において顕在化しておりますが、不動産投資マーケット全体では、引き続き投資家の旺盛な投資マインドが継続していること及び低金利が継続していることから、安定した市場を形成しております。

なお、当社が展開する「JINUSHIビジネス」のテナントは、生活必需品を取扱う業種（物流を含む）で約8割を構成しており、このようなテナントはコロナ禍でも巣ごもり消費により、引き続き経営成績は好調であります。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、コロナ禍でもテナントの退店や賃料の減額などが発生していない長期安定収益を生み出す「JINUSHIビジネス」に対する評価が、金融機関や投資家を中心に高まり、大手リース会社等へ販売用不動産の売却が進みました。

また、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、地主リートのスポンサー会社であります。このスポンサーサポート契約に基づいて、地主リートへ2021年1月8日に「JINUSHIビジネス」による不動産投資商品を11案件売却（売却価格12,585百万円）しております。地主リートは機関投資家を対象とした新投資口の発行（増資）及び借入金を原資として本11案件を取得し、この第5回目の増資により地主リートの資産規模は設立当初掲げた「運用開始5年目に1,000億円以上の資産規模」を達成しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は20,958百万円、営業利益は2,308百万円、経常利益は2,366百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,729百万円となりました。

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20,559百万円、セグメント利益は2,816百万円となりました。

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393百万円、セグメント利益は324百万円となりました。

③企画・仲介事業

企画・仲介事業におきましては、売上高は5百万円、セグメント利益は5百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

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216百万円減少の71,004百万円となりました。これは主に、現金及び預金が1,179百万円増加したこと及び関係会社株式の評価額の影響により457百万円増加した一方で、地主リートをはじめとして順調に案件の売却が進んだことにより販売用不動産の残高が1,654百万円減少したこと等によりです。

負債の部は前連結会計年度末に比べ、1,767百万円減少の44,611百万円となりました。これは主に、未払法人税等が635百万円増加したこと並びに前受金が475百万円増加したものの、借入金が2,760百万円減少したこと等によりです。

純資産は親会社株主に帰属する四半期純利益が1,729百万円となり、剰余金の配当457百万円を実施したこと等により、前連結会計年度末に比べ1,551百万円増加の26,393百万円となりました。自己資本比率は37.2%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2021年2月10日に公表した「2020年12月期決算短信〔日本基準〕(連結)」の「3. 2021年12月期の連結業績予想(2021年1月1日～2021年12月31日)」のおおりの売上高、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。

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「2021年12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：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,897	22,077
営業未収入金	198	114
販売用不動産	38,387	36,733
前渡金	371	22
前払費用	102	238
その他	116	67
流動資産合計	60,074	59,252
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	390	383
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	60	65
土地	2,883	2,961
リース資産(純額)	102	96
有形固定資産合計	3,436	3,506
無形固定資産		
その他	54	60
無形固定資産合計	54	60
投資その他の資産		
投資有価証券	293	310
関係会社株式	6,175	6,633
関係会社出資金	4	4
出資金	505	505
敷金及び保証金	497	509
長期前払費用	91	78
その他	175	232
貸倒引当金	△89	△89
投資その他の資産合計	7,654	8,184
固定資産合計	11,146	11,751
資産合計	71,220	71,004

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	187	255
短期借入金	797	1,000
1年内返済予定の長期借入金	2,034	548
未払金	383	397
未払法人税等	5	641
未払消費税等	4	35
前受金	20	495
1年内返還予定の預り保証金	1,634	1,419
その他	333	301
流動負債合計	5,400	5,094
固定負債		
長期借入金	40,357	38,880
長期預り敷金保証金	163	266
その他	456	370
固定負債合計	40,978	39,516
負債合計	46,379	44,611
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,048	3,048
資本剰余金	4,657	4,657
利益剰余金	17,634	18,906
自己株式	△0	△0
株主資本合計	25,341	26,613
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△32	△7
為替換算調整勘定	△467	△212
その他の包括利益累計額合計	△499	△220
純資産合計	24,841	26,393
負債純資産合計	71,220	71,004

(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:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
売上高	9,239	20,958
売上原価	7,778	17,752
売上総利益	1,460	3,205
販売費及び一般管理費	761	896
営業利益	699	2,308
営業外収益		
受取利息	0	0
有価証券利息	1	1
持分法による投資利益	122	156
償却債権取立益	381	—
業務受託料	22	29
為替差益	—	20
その他	1	10
営業外収益合計	529	217
営業外費用		
支払利息	134	97
資金調達費用	46	62
為替差損	185	—
その他	0	0
営業外費用合計	367	160
経常利益	861	2,366
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	861	2,366
匿名組合損益分配額	—	0
税金等調整前四半期純利益	861	2,365
法人税、住民税及び事業税	66	701
法人税等調整額	109	△65
法人税等合計	175	636
四半期純利益	685	1,729
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	685	1,729

(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：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
四半期純利益	685	1,729
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6	24
為替換算調整勘定	△82	254
その他の包括利益合計	△75	279
四半期包括利益	609	2,008
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	609	2,008
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:百万円)

	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	137	1	9,239	—	—	9,239
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	9,100	137	1	9,239	—	—	9,239
セグメント利益又は損失 (△)	1,335	82	1	1,419	△0	△719	699

(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2021年1月1日至2021年3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:百万円)

	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	20,559	393	5	20,958	—	—	20,958
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	20,559	393	5	20,958	—	—	20,958
セグメント利益又は損失 (△)	2,816	324	5	3,147	—	△838	2,308

(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。

(重要な後発事象)

取得による企業結合

当社は、2021年4月15日開催の取締役会において、マーキュリア日本産業成長支援投資事業有限責任組合が保有する株式会社ツノダ（以下、「ツノダ」といいます。）の発行済株式の全てを取得して、子会社化することについて決議し、2021年4月30日付で同組合と株式譲渡契約を締結いたしました。

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社ツノダ

事業の内容：不動産（賃貸マンション・賃貸ビル・賃貸土地及びその管理）、
自転車の企画・開発・販売(開発代行商社)

② 企業結合を行う主な理由

当社は、事業用定期借地権を利用した不動産投資手法を「JINUSHIビジネス」と名付け、建物を建てず土地のみに投資し、土地を賃貸することで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安全な不動産投資商品をつくる事業を展開しております。

ツノダは、かつて自転車製造業を展開し、人気の高い商品を作り出すなど、販売と製造の最先端を走り、昭和38年には名古屋証券取引所に上場するまでに成長した企業であります。現在は非上場で、自転車製造を行っておらず、事業収益の大半は優良な旧工場用地等の活用など不動産賃貸業によるものです。

このたび当社は、ツノダが所有する不動産を取得することが可能となることから、ツノダの発行済株式の全てを取得して子会社化することを決議いたしました。

③ 企業結合日

2021年5月31日（予定）

④ 企業結合の法的形式

株式取得

⑤ 結合後企業の名称

変更ありません。

⑥ 取得する議決権比率

100%

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得することによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	4,080百万円
-------	----	----------

取得原価	4,080百万円
------	----------

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定しておりません。

(4) 発生するのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れる資産及び引き受ける負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。