



2021年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年8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-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) 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8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12月期第2四半期の連結業績（2021年1月1日～2021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12月期第2四半期	26,624	—	2,499	—	2,442	—	1,736	—
2020年12月期第2四半期	18,496	15.3	1,637	78.4	1,453	159.9	1,196	141.0

(注) 包括利益 2021年12月期第2四半期 1,957百万円 (—%) 2020年12月期第2四半期 1,359百万円 (306.5%)

	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2四半期	94.98	—
2020年12月期第2四半期	65.45	—

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2四半期連結会計期間は2020年7月1日から2020年9月30日まで、また連結累計期間は2020年4月1日から2020年9月30日まで、当第2四半期連結会計期間は2021年4月1日から2021年6月30日まで、また連結累計期間は2021年1月1日から2021年6月30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2四半期	75,756	26,341	34.8
2020年12月期	71,220	24,841	34.9

(参考) 自己資本 2021年12月期第2四半期 26,341百万円 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	—	0.00	—	—	—
2021年12月期※(予想)	—	—	—	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、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2Q	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2Q	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2Q	18,285,659株	2020年12月期2Q	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

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、2021年9月6日（月曜日）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。

（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、第1四半期連結会計期間及び第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2四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 .....	2
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2四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	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
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更) .....	8
(セグメント情報等) .....	9
(企業結合等関係) .....	11

## 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2四半期連結会計期間は2020年7月1日から2020年9月30日まで、また連結累計期間は2020年4月1日から2020年9月30日まで、当第2四半期連結会計期間は2021年4月1日から2021年6月30日まで、また連結累計期間は2021年1月1日から2021年6月30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。

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の再拡大により4月に再発出された緊急事態宣言の影響を受けて、社会経済活動が停滞し、雇用環境の悪化が個人消費を下押しするなど、景気は依然として力強さを欠いた推移となりました。また、今後の新型コロナワクチンの普及により経済活動は徐々に再開され、景気回復基調が強まることが期待されるものの、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るリモートワークの普及を背景として、オフィス面積の縮小や撤退、拠点の集約などの動きもあり、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、経営成績は好調に推移しております。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、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を行いました。

また、本年5月には株式会社ツノダの発行済株式の全てを取得し、子会社化することで当社が所有する優良な不動産を取得するなど、「JINUSHIビジネス」用不動産の仕入を推し進めてまいりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は26,624百万円、営業利益は2,499百万円、経常利益は2,442百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,736百万円となりました。

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26,029百万円、セグメント利益は3,798百万円となりました。

#### 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590百万円、セグメント利益は404百万円となりました。

#### 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4,535百万円増加の75,756百万円となりました。これは主に、地主プライベートリート投資法人をはじめとして順調に案件売却が進み、販売用不動産が減少したこと及び販売用不動産が増加（うち株式会社ツノダを子会社化したことによる販売用不動産の増加9,894百万円）したことにより、販売用不動産残高が6,028百万円増加した一方で、同社子会社化により現金及び預金が1,982百万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、3,035百万円増加の49,414百万円となりました。これは主に、株式会社ツノダを子会社化したことにより、繰延税金負債が2,875百万円増加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1,736百万円となり、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1,500百万円増加の26,341百万円となり、自己資本比率は34.8%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。

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願いたします。

(＊) <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2四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	20,897	18,915
営業未収入金	198	175
販売用不動産	38,387	44,416
前渡金	371	181
前払費用	102	195
その他	116	12
流動資産合計	60,074	63,896
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	390	377
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	60	61
土地	2,883	2,961
リース資産(純額)	102	92
有形固定資産合計	3,436	3,493
無形固定資産		
その他	54	288
無形固定資産合計	54	288
投資その他の資産		
投資有価証券	293	308
関係会社株式	6,175	6,537
関係会社出資金	4	4
出資金	505	505
敷金及び保証金	497	505
長期前払費用	91	75
その他	175	229
貸倒引当金	△89	△89
投資その他の資産合計	7,654	8,077
固定資産合計	11,146	11,859
資産合計	71,220	75,756

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	187	398
短期借入金	797	1,196
1年内返済予定の長期借入金	2,034	774
未払金	383	418
未払法人税等	5	845
未払消費税等	4	40
前受金	20	825
1年内返還予定の預り保証金	1,634	1,807
その他	333	359
流動負債合計	5,400	6,665
固定負債		
長期借入金	40,357	39,190
長期預り敷金保証金	163	307
繰延税金負債	234	3,109
その他	222	142
固定負債合計	40,978	42,749
負債合計	46,379	49,414
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	18,914
自己株式	△0	△0
株主資本合計	25,341	26,620
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△32	△9
為替換算調整勘定	△467	△270
その他の包括利益累計額合計	△499	△279
純資産合計	24,841	26,341
負債純資産合計	71,220	75,756

(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:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
売上高	18,496	26,624
売上原価	15,209	22,287
売上総利益	3,286	4,336
販売費及び一般管理費	1,649	1,837
営業利益	1,637	2,499
営業外収益		
受取利息	0	0
有価証券利息	2	2
為替差益	—	40
持分法による投資利益	—	153
償却債権取立益	381	—
業務受託料	49	57
その他	4	12
営業外収益合計	438	267
営業外費用		
支払利息	265	209
資金調達費用	81	113
為替差損	248	—
持分法による投資損失	17	—
その他	9	0
営業外費用合計	622	324
経常利益	1,453	2,442
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	1,453	2,442
匿名組合損益分配額	—	0
税金等調整前四半期純利益	1,453	2,442
法人税、住民税及び事業税	389	770
法人税等調整額	△132	△65
法人税等合計	257	705
四半期純利益	1,196	1,736
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	1,196	1,736

(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：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
四半期純利益	1,196	1,736
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1	23
為替換算調整勘定	160	196
その他の包括利益合計	162	220
四半期包括利益	1,359	1,957
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,359	1,957
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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の変更)

当第2四半期連結会計期間において、株式会社ツノダの発行済株式の全てを取得したため、連結の範囲に含めております。

(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 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: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	18,219	275	1	18,496	—	—	18,496
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	18,219	275	1	18,496	—	—	18,496
セグメント利益又は損失 (△)	3,011	165	1	3,178	△0	△1,541	1,637

(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2021年1月1日至2021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 ドファイ 事業	企画・仲介 事業	計			
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	26,029	590	5	26,624	—	—	26,624
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	26,029	590	5	26,624	—	—	26,624
セグメント利益又は損失 (△)	3,798	404	5	4,208	—	△1,709	2,499

(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

(のれんの金額の重要な変動)

当第2四半期連結会計期間において、株式会社ツノダの発行済株式の全てを取得し、連結の範囲に含めたことにより、「不動産投資事業」において225百万円のものれんが発生しております。

## (企業結合等関係)

## 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、マージョ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。これに基づき、2021年5月31日付で当社はツノダの全株式を取得し、子会社化しております。

## (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 企業結合を行った主な理由

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することを決定いたしました。

## ③ 企業結合日

2021年5月31日（株式取得日）

2021年6月30日（みなし取得日）

## 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 取得した議決権比率

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ツノダの発行済株式の全てを取得したことによるものです。

## (2) 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

みなし取得日を2021年6月30日としており、当第2四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書には、被取得企業の業績は含まれておりません。

## (3) 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
第三者割当増資の引き受けによる株式取得	60百万円
取得原価	4,140百万円

## (4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 11百万円

## (5) 発生するのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

## ① 発生したのれんの金額

225百万円

## ② 発生原因

取得原価が企業結合時の時価純資産額を上回ったため。

## ③ 償却方法及び償却期間

2年間にわたる均等償却

(6) 企業結合日に受け入れる資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	10,901百万円
固定資産	1百万円
資産合計	10,902百万円
流動負債	902百万円
固定負債	6,084百万円
負債合計	6,987百万円

共通支配下の取引等

(子会社持分の追加取得)

当社は、2021年6月30日付で、当社の完全子会社であるJINUSHI USA INC. に対して増資を引き受けております。

(1) 取引の概要

① 結合当事企業の名称及び事業の内容

結合当事企業の名称 JINUSHI USA INC. (当社の連結子会社)

事業の内容 不動産投資事業

② 企業結合日

2021年6月30日

③ 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式の取得

④ 結合後企業の名称

変更ありません。

⑤ その他取引の概要に関する事項

当該取引による持分比率の変動はありません。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引等のうち、非支配株主との取引として処理しております。

(3) 子会社株式の追加取得に関する事項

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 553百万円(5百万US\$)

取得原価 553百万円