



2020年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019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 2019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. 2020年3月期第2四半期の連結業績（2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第2四半期	16,039	△14.3	917	△42.3	559	△67.6	496	△60.9
2019年3月期第2四半期	18,705	244.1	1,590	703.5	1,728	—	1,271	—

(注) 包括利益 2020年3月期第2四半期 334百万円 (△52.7%) 2019年3月期第2四半期 706百万円 (—%)

	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
2020年3月期第2四半期	27.42	27.39
2019年3月期第2四半期	70.84	70.27

(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	%
2020年3月期第2四半期	102,931	21,230	20.6
2019年3月期	99,597	21,611	21.7

(参考) 自己資本 2020年3月期第2四半期 21,230百万円 2019年3月期 21,591百万円

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
2019年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00
2020年3月期	—	0.00	—	—	—
2020年3月期（予想）	—	—	—	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. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020年3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	74,000	85.8	5,100	14.7	4,400	1.7	3,100	15.5	171.13

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 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）	2020年3月期2Q	18,285,800株	2019年3月期	18,039,200株
② 期末自己株式数	2020年3月期2Q	141株	2019年3月期	141株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年3月期2Q	18,114,649株	2019年3月期2Q	17,947,748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、2019年12月4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、企業収益は高い水準で底堅く推移し、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費は持ち直し、景気は回復基調で推移いたしました。一方、海外では、米中貿易摩擦や英国のEU離脱問題等、海外の政治・経済情勢の不確実性の高まりや、原油価格の上昇ならびに金融資本市場の変動の影響に留意する必要があるなど、依然として先行きは不透明な状況で推移しております。

不動産及び不動産金融業界におきましては、好調なインバウンド市場を背景に、商業地の不動産市況は底堅く推移し、また、3大都市ビジネス地区のオフィス平均空室率は低水準で推移し、賃料水準につきましても引き続き上昇基調を維持しております。

このような状況のもと、当社グループは「JINUSHIビジネス」のさらなるマーケット拡大と機関投資家の不動産運用ニーズに応えるべく、幅広い地域で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75,453,556千円と前連結会計年度末に比べ5,937,362千円の増加となり、案件の仕入れが順調に拡大いたしました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は16,039,067千円（前年同期比14.3%減）、営業利益は917,797千円（同42.3%減）、経常利益は559,402千円（同67.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は496,654千円（同60.9%減）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

なお、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

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15,804,311千円（前年同期比12.7%減）、セグメント営業利益は2,406,389千円（同14.5%減）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234,478千円（前年同期比7.9%増）、セグメント営業利益は116,803千円（同29.7%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277千円（前年同期比99.8%減）、セグメント営業利益は276千円（同99.8%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」は、海外PFI事業であります。

(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3,333,658千円増加の102,931,047千円となりました。これは主に物件の取得に伴い販売用不動産が5,937,362千円増加したこと及び投資有価証券が1,216,552千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、3,715,148千円増加の81,700,677千円となりました。これは主に長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）が6,610,165千円増加したこと等によります。

純資産は親会社株主に帰属する四半期純利益が496,654千円となったものの、剰余金の配当992,148千円を実施したこと等により、前連結会計年度末に比べ381,490千円減少の21,230,370千円となり、自己資本比率は20.6%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。

なお、2020年3月期通期（2019年4月1日～2020年3月31日）の連結業績予想を修正しております。詳細につきましては、本日発表の「連結業績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「2020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:千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,856,819	18,294,278
営業未収入金	99,399	214,052
販売用不動産	69,516,193	75,453,556
前渡金	1,300,963	796,554
前払費用	197,713	132,671
その他	49,279	21,281
流動資産合計	90,020,368	94,912,395
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	334,414	264,869
工具、器具及び備品(純額)	52,256	45,715
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	65,505	89,291
有形固定資産合計	455,934	403,633
無形固定資産		
その他	9,347	8,934
無形固定資産合計	9,347	8,934
投資その他の資産		
投資有価証券	1,520,154	303,602
関係会社株式	6,285,426	6,086,825
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	464,879
長期前払費用	135,107	144,187
その他	421,832	299,388
貸倒引当金	△212,582	△201,959
投資その他の資産合計	9,111,738	7,606,083
固定資産合計	9,577,020	8,018,652
資産合計	99,597,389	102,931,047

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	102,436	66,283
短期借入金	4,967,800	3,087,000
1年内返済予定の長期借入金	3,519,042	1,767,104
未払金	447,211	290,134
未払法人税等	919,968	166,927
未払消費税等	43,928	8,377
前受金	30,648	-
1年内返還予定の預り保証金	1,385,877	1,595,477
その他	459,470	339,570
流動負債合計	11,876,383	7,320,875
固定負債		
長期借入金	65,207,001	73,569,105
長期預り敷金保証金	178,055	163,955
退職給付に係る負債	43,367	-
その他	680,721	646,741
固定負債合計	66,109,145	74,379,801
負債合計	77,985,528	81,700,677
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	14,315,099
自己株式	△79	△79
株主資本合計	22,220,441	22,021,525
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	△27,184
為替換算調整勘定	△604,579	△763,970
その他の包括利益累計額合計	△628,797	△791,155
新株予約権	20,216	-
純資産合計	21,611,860	21,230,370
負債純資産合計	99,597,389	102,931,047

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
売上高	18,705,399	16,039,067
売上原価	15,398,148	13,466,268
売上総利益	3,307,250	2,572,799
販売費及び一般管理費	1,716,326	1,655,001
営業利益	1,590,923	917,797
営業外収益		
受取利息	5,849	4,810
有価証券利息	3,004	2,929
持分法による投資利益	152,175	139,656
為替差益	133,697	—
償却債権取立益	88,086	22,623
業務受託料	51,333	49,068
その他	24,562	2,963
営業外収益合計	458,709	222,051
営業外費用		
支払利息	270,846	393,105
資金調達費用	47,958	125,202
為替差損	—	57,894
その他	2,310	4,244
営業外費用合計	321,115	580,446
経常利益	1,228,517	559,402
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	1,228,517	686,874
法人税、住民税及び事業税	527,432	111,022
法人税等調整額	△70,365	79,197
法人税等合計	457,066	190,219
四半期純利益	1,271,450	496,654
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	1,271,450	496,654

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	1,271,450	496,654
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,621	△2,967
為替換算調整勘定	△563,093	△159,390
その他の包括利益合計	△564,714	△162,357
四半期包括利益	706,736	334,296
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	706,736	334,296
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2018年4月1日至2018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)	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
	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	18,065,455	217,267	183,267	18,465,990	239,408	—	18,705,399
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	28,000	—	—	28,000	—	△28,000	—
計	18,093,455	217,267	183,267	18,493,990	239,408	△28,000	18,705,399
セグメント利益又は損失 (△)	2,814,379	90,072	183,227	3,087,679	189,092	△1,685,847	1,590,923

(注) 「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。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	3,087,679
その他	189,092
セグメント間取引消去	△28,000
全社費用(注)	△1,657,847
四半期連結損益計算書の営業利益	1,590,923

(注) 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。

3. 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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、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」の区分に含めて記載しております。

なお、前第2四半期連結累計期間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。

(重要な後発事象)

包括的な売買取引に係る枠の設定

当社は、2019年11月12日開催の取締役会において、SMFLみらいパートナーズ株式会社(以下「SMFLみらい」という。)、当社及び当社100%子会社の地主アセットマネジメント株式会社(以下「地主AM」という。)との間で、販売用不動産(信託受益権を含み、以下「不動産」という。)の包括的な売買取引に係る枠(以下「本売買枠」という。)を設定することについて決議いたしました。

1. 本売買枠の概要

SMFLみらいは、当社が保有する不動産を取得するための下記本売買枠を設定いたします。

- (1) 本売買枠設定額 : 300億円
- (2) 本売買枠設定期間 : 基本協定書締結日(2019年11月18日予定)から2025年1月31日まで
- (3) 備考 : SMFLみらいが本売買枠にて取得する不動産を売却する際は、地主AMが指定する第三者(「地主プライベートリート投資法人」を想定するが、これに限らない。)が取得に係る優先交渉権を有します。

2. 本売買枠設定の目的

当社は本売買枠を活用することにより、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や有利子負債削減による新規資金調達力の拡大、並びに早期開発利益の獲得等を目的とした財務体質の更なる強化を図るとともに、「地主プライベートリート投資法人」の成長・資産規模の拡大を目指してまいります。