

2020年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年2月13日

上場取引所 東 名

上場会社名 日本商業開発株式会社
 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2月14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：無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期第3四半期の連結業績（2019年4月1日～2019年12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	%
2020年3月期第3四半期	39,236	88.0	2,653	74.9	2,105	25.3	1,554	35.3
2019年3月期第3四半期	20,875	73.2	1,517	76.5	1,680	240.8	1,148	268.2

(注) 包括利益 2020年3月期第3四半期 1,383百万円 (84.0%) 2019年3月期第3四半期 752百万円 (95.4%)

	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3四半期	85.55	85.46
2019年3月期第3四半期	63.93	63.46

(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	%	百万円	%
2020年3月期第3四半期	94,821	23.5	22,279	21.7		
2019年3月期	99,597		21,611			

(参考) 自己資本 2020年3月期第3四半期 22,279百万円 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	170.59

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 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 （社名）

、除外 一社 （社名）

(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3Q	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3Q	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3Q	18,171,860株	2019年3月期3Q	17,967,735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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続くなか、景気は引き続き緩やかに回復してきましたが、通商問題を巡る緊張等の海外経済の不確実性や、消費税率引上げ後の消費者マインドの動向等、依然留意が必要な状況で推移いたしました。

不動産及び不動産金融業界におきましては、都市部を中心としたオフィスビルの空室率は低水準で推移し、商業地の需要は高く好調を維持しております。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、「JINUSHIビジネス」のさらなるマーケット拡大に向け、優良案件の仕入をより一層加速するとともに、「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。）」の運用資産拡大について積極的に推進してまいりました。

また、2019年10月11日に公表いたしました「財務体質の強化に関するお知らせ」のとおり、不動産事業を取り巻く金融環境の変化に対応すべく、販売用不動産の仕入から売却までの期間を短縮する等、総資産回転率を向上させる仕組みに転換いたしました。これに伴い、三井住友ファイナンス&リース株式会社の100%子会社であるSMF Lみらいパートナーズ株式会社、みずほリース株式会社の100%子会社であるエムエル・エステート株式会社のそれぞれと、販売用不動産の包括的な売買取引に係る枠の設定をするべく基本協定書を締結し、本売買枠等を活用した販売用不動産の早期売却を行うことで、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、並びに開発利益の早期獲得等を目的とした財務体質のさらなる強化に取り組んでまいりました。

これらの取り組みにより、2020年3月期中に複数の販売用不動産の売却が見込め、2019年5月14日に公表しておりました2020年3月期通期連結業績予想の売上高（50,000百万円）の10%に相当する額以上の売上高を確保できる見通しとなったことから、2019年11月12日に「業績予想の修正に関するお知らせ」のとおり上方修正を公表しております。

当第3四半期連結累計期間の売上高は39,236,265千円（前年同期比88.0%増）、営業利益は2,653,077千円（同74.9%増）、経常利益は2,105,288千円（同25.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,554,569千円（同35.3%増）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「地主リート」間で「スポンサーサポート契約」を締結しており、当社がスポンサー会社であります。2019年11月27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、2020年1月10日に当社から「地主リート」へ17案件の売却（売却価格26,075,000千円）を完了しております。

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38,888,308千円（前年同期比94.5%増）、セグメント利益4,876,673千円（同38.8%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346,491千円（前年同期比6.5%増）、セグメント利益は173,751千円（同28.1%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1,466千円（前年同期比99.2%減）、セグメント利益は1,465千円（同99.2%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3四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、4,775,794千円減少の94,821,594千円となりました。この主な要因は、販売用不動産の早期売却により当該資産が2,695,567千円減少したこと、投資有価証券が1,209,810千円減少したこと及び関係会社株式が281,166千円減少したこと等によるものです。

負債の部は、前連結会計年度末に比べ、5,443,612千円減少の72,541,916千円となりました。この主な要因は、販売用不動産の売却により借入金5,069,433千円減少したこと等によるものです。

純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益が1,554,569千円となったものの、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667,817千円増加の22,279,678千円となり、自己資本比率は23.5%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3四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。通期の連結業績予想につきましては、2019年11月12日に公表いたしました「2020年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)」に記載の2020年3月期の連結業績予想及び「業績予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおり、過去最高の売上高となる見通しです。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「2020年3月期 第3四半期決算説明資料」(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 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,856,819	18,532,210
営業未収入金	99,399	252,482
販売用不動産	69,516,193	66,820,625
前渡金	1,300,963	972,104
前払費用	197,713	94,709
その他	49,279	132,893
流動資産合計	90,020,368	86,805,025
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	334,414	260,229
工具、器具及び備品(純額)	52,256	62,327
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	65,505	87,977
有形固定資産合計	455,934	414,292
無形固定資産		
その他	9,347	11,159
無形固定資産合計	9,347	11,159
投資その他の資産		
投資有価証券	1,520,154	310,343
関係会社株式	6,285,426	6,004,260
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	465,722
長期前払費用	135,107	170,981
その他	421,832	219,138
貸倒引当金	△212,582	△88,491
投資その他の資産合計	9,111,738	7,591,116
固定資産合計	9,577,020	8,016,569
資産合計	99,597,389	94,821,594

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	102,436	80,207
短期借入金	4,967,800	2,546,000
1年内返済予定の長期借入金	3,519,042	2,093,535
未払金	447,211	298,026
未払法人税等	919,968	601,206
未払消費税等	43,928	10,399
前受金	30,648	10,000
1年内返還予定の預り保証金	1,385,877	1,786,099
その他	459,470	346,900
流動負債合計	11,876,383	7,772,374
固定負債		
長期借入金	65,207,001	63,984,875
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	620,710
固定負債合計	66,109,145	64,769,541
負債合計	77,985,528	72,541,916
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	15,373,014
自己株式	△79	△79
株主資本合計	22,220,441	23,079,440
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	△20,332
為替換算調整勘定	△604,579	△779,429
その他の包括利益累計額合計	△628,797	△799,761
新株予約権	20,216	—
純資産合計	21,611,860	22,279,678
負債純資産合計	99,597,389	94,821,594

(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3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
売上高	20,875,022	39,236,265
売上原価	16,712,598	34,060,136
売上総利益	4,162,423	5,176,129
販売費及び一般管理費	2,645,420	2,523,051
営業利益	1,517,003	2,653,077
営業外収益		
受取利息	9,874	6,396
有価証券利息	4,526	4,396
為替差益	111,198	—
持分法による投資利益	317,913	262,368
償却債権取立益	88,300	22,623
業務受託料	78,352	71,741
その他	80,655	12,921
営業外収益合計	690,821	380,447
営業外費用		
支払利息	446,307	596,180
資金調達費用	65,591	180,090
為替差損	—	147,729
その他	15,346	4,235
営業外費用合計	527,244	928,236
経常利益	1,680,580	2,105,288
特別利益		
投資有価証券売却益	—	114,076
新株予約権戻入益	—	13,394
特別利益合計	—	127,470
特別損失		
投資有価証券売却損	69,442	—
投資有価証券評価損	92,378	—
事務所移転費用	49,732	—
その他	93	—
特別損失合計	211,646	—
税金等調整前四半期純利益	1,468,934	2,232,759
法人税、住民税及び事業税	335,680	661,997
法人税等調整額	△15,337	16,192
法人税等合計	320,342	678,189
四半期純利益	1,148,591	1,554,569
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	1,148,591	1,554,569

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益	1,148,591	1,554,569
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,148	3,885
為替換算調整勘定	△388,397	△174,850
その他の包括利益合計	△396,546	△170,964
四半期包括利益	752,044	1,383,604
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	752,044	1,383,604
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3四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018年12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: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	19,950,365	325,249	193,313	20,468,929	406,093	—	20,875,022
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	42,000	—	—	42,000	—	△42,000	—
計	19,992,365	325,249	193,313	20,510,929	406,093	△42,000	20,875,022
セグメント利益又は損失 (△)	3,514,074	135,595	193,273	3,842,943	301,401	△2,627,341	1,517,003

(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	3,842,943
その他	301,401
セグメント間取引消去	△42,000
全社費用(注)	△2,585,341
四半期連結損益計算書の営業利益	1,517,003

(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3四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019年12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: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	38,888,308	346,491	1,466	39,236,265	—	—	39,236,265
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	38,888,308	346,491	1,466	39,236,265	—	—	39,236,265
セグメント利益又は損失 (△)	4,876,673	173,751	1,465	5,051,890	△983	△2,397,828	2,653,077

(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事業であります。

(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」区分に含めて記載しております。

なお、前第3四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。