



平成28年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年2月10日

上場会社名 日本商業開発株式会社
 コード番号 3252 URL <http://www.ncd-ij.com>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務・経理本部長
 四半期報告書提出予定日 平成28年2月12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

上場取引所 東名

(氏名) 松岡 哲也
 (氏名) 入江 賢治

TEL 06-4706-7501

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年3月期第3四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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	%
28年3月期第3四半期	14,228	52.7	5,507	296.7	5,287	473.0	3,526	554.4
27年3月期第3四半期	9,315	100.0	1,388	94.8	922	141.1	538	91.3

(注) 包括利益 28年3月期第3四半期 3,415百万円 (509.0%) 27年3月期第3四半期 560百万円 (89.0%)

	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
28年3月期第3四半期	205.38	184.65
27年3月期第3四半期	37.79	31.82

(注) 当社は、平成26年8月11日開催の取締役会決議に基づき、平成26年9月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。そのため前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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	%
28年3月期第3四半期	32,045	11,578	35.9
27年3月期	24,104	8,510	34.9

(参考) 自己資本 28年3月期第3四半期 11,503百万円 27年3月期 8,405百万円

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
27年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00
28年3月期	—	0.00	—	—	—
28年3月期(予想)	—	—	—	45.00	45.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

※平成27年3月期期末配当金の内訳は、普通配当が27円、記念配当が3円であります。

3. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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	17,300	6.4	6,100	71.9	5,500	84.1	3,500	87.8	203.86

(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 : 有
 - 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
- (注)詳細は、添付資料4ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)	28年3月期3Q	17,469,200 株	27年3月期	16,931,600 株
② 期末自己株式数	28年3月期3Q	141 株	27年3月期	141 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年3月期3Q	17,168,935 株	27年3月期3Q	14,257,495 株

(注)当社は、平成26年8月11日開催の取締役会決議に基づき、平成26年9月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。そのため前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算定しております。

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※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。

(株式分割について)

当社は、平成26年8月11日開催の取締役会決議に基づき、平成26年9月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、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及び発行済株式数(普通株式)を算定しております。

○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. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(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、安倍改造内閣の経済政策「アベノミクス」第2弾「新第三の矢」が目標に掲げられましたが、アメリカの利上げ、中国経済の減速、原油安による資源国や新興国からのマネー逃避等の海外要因により、先行きの不透明感が増幅しております。

不動産及び不動産金融業界におきましては、杭打ちデータ改ざん問題の影響が拡大し、一部の不動産取引が停滞するなどの懸念材料があるものの、総じて不動産市況は引き続き堅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当第3四半期連結累計期間におきまして、平成27年10月に当社保有2案件（いなげや横浜南本宿店、ウエルシア岸和田加守店）をケネディクス商業リート投資法人に売却いたしました。

さらに、平成27年11月19日に合同会社3社を通じ、国内及び海外に不動産を保有するとともに営業拠点も有して、不動産情報ネットワークを持つニューリアルプロパティ株式会社の株式（議決権所有割合30.60%）を取得し、持分法適用関連会社化をいたしました。これを契機に、「JINUSHIビジネス」の拡大を目的とした国内及び海外での同社との関係強化を協議しております。

また、競合企業が多いなか、土地の仕入について、入札、相対取引とも当社の競争力が強化され、落札、取得件数が加速してきており、来期・再来期以降の売上・収益案件として積み上がっております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は14,228,551千円（前年同期比52.7%増）、営業利益は5,507,829千円（同296.7%増）、経常利益は5,287,364千円（同473.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は3,526,236千円（同554.4%増）となりました。

なお、東京支店は、「JINUSHIビジネス」の拡大に伴う人員の増加に対応するため、平成28年2月1日（月曜日）に、東京都千代田区丸の内一丁目4番1号丸の内永楽ビルディング18階に移転いたしました。この移転により支店機能を拡充させ、なお一層ステークホルダーの皆様の利便性を向上させるよう努めてまいります。

セグメント別の業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13,999,328千円（前年同期比54.8%増）、セグメント利益は6,359,185千円（前年同期比223.0%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225,806千円（同3.4%増）、セグメント利益は52,952千円（同64.0%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3,416千円（同93.4%減）、セグメント利益は3,416千円（同93.0%減）となりました。

(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7,941,376千円増加の32,045,546千円となりました。これは主な要因として、売却を進展させながらも優良案件の仕入が加速したことから販売用不動産が3,633,806千円増加したこと、売却代金の回収などにより現金及び預金が1,258,577千円増加したこと、さらに合同会社3社を通じ、ニューリアルプロパティ株式会社の株式（議決権所有割合30.60%）を取得し持分法適用関連会社化したことなどで投資有価証券が2,294,952千円増加したことによります。

負債の部は、前連結会計年度末に比べ、4,873,655千円増加の20,467,204千円となりました。これは主な要因として優良案件の仕入が加速した結果、有利子負債が3,773,035千円増加したことなどによります。

純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益が3,526,236千円となったこと等により、前連結会計年度末に比べ3,067,720千円増加し11,578,341千円となりました。

以上の結果、自己資本比率は前連結会計年度末の34.9%から当第3四半期連結会計期間末は35.9%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及び利益は、ともに当初計画を上回る水準で推移しております。通期の連結業績予想につきましても、平成27年12月14日に公表した「業績予想の修正及び配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」のとおり、過去最高益を更新する売上高及び利益の水準で推移する見通しです。上記当該「お知らせ」の業績予想から変更はありません。

なお、当社経営環境につきましては、昨年10月以降立て続けに、入札案件を2件落札するとともに相対取引案件5件の成約に至り合計約110億円の案件が成約し、他に3案件の優先交渉権取得に至るなど、計10案件と順調に仕入れが進んでおります。現在、販売用不動産は保有及び契約ベース等で約300億円に達していること、日銀のマ

イナス金利政策の導入の決定により、資金調達も拡大し有利な条件での借入れが可能となり金融コストが低減すること、また、当社商品への期待が益々高まることが予測できることなどにより、来期以降の事業年度の業績は当期を上回るさらなる増収・増益で成長が加速する見込みであります。

また、当四半期決算短信に係る補足説明については、当社ウェブサイト(*)に掲載しておりますのでご覧くださいようお願いいたします。(*) <http://www.ncd-jp.com/> (IR情報、IR News)

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

当該会計基準等の適用については、「企業結合に関する会計基準」第58-2項(4)、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-5項(4)及び「事業分離等に関する会計基準」第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,404,331	11,662,908
営業未収入金	531	28,129
販売用不動産	12,640,797	16,274,604
前渡金	207,337	376,573
前払費用	81,189	191,278
その他	89,588	464,915
流動資産合計	23,423,776	28,998,410
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	17,534	11,705
工具、器具及び備品(純額)	5,710	4,910
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	32,413	29,600
有形固定資産合計	59,416	49,973
無形固定資産		
その他	1,161	4,001
無形固定資産合計	1,161	4,001
投資その他の資産		
投資有価証券	307,837	2,602,790
出資金	4,461	4,461
敷金及び保証金	179,327	240,963
長期前払費用	77,880	92,485
その他	50,934	52,760
貸倒引当金	△625	△300
投資その他の資産合計	619,815	2,993,160
固定資産合計	680,393	3,047,136
資産合計	24,104,169	32,045,546
負債の部		
流動負債		
営業未払金	32,572	18,562
短期借入金	191,000	250,000
1年内返済予定の長期借入金	5,791,518	427,687
未払金	182,807	12,313
未払法人税等	1,041,841	2,032,359
未払消費税等	16,305	1,753
1年内返還予定の預り保証金	542,387	658,372
その他	92,224	112,120
流動負債合計	7,890,657	3,513,169

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
固定負債		
長期借入金	7,512,568	16,593,452
長期預り敷金保証金	165,455	178,555
その他	24,867	182,026
固定負債合計	7,702,891	16,954,035
負債合計	15,593,548	20,467,204
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,524,080	2,618,249
資本剰余金	2,502,525	2,596,694
利益剰余金	3,383,907	6,402,199
自己株式	△79	△79
株主資本合計	8,410,432	11,617,064
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△5,154	△10,071
為替換算調整勘定	—	△103,239
その他の包括利益累計額合計	△5,154	△113,311
新株予約権	18,900	18,721
非支配株主持分	86,442	55,867
純資産合計	8,510,620	11,578,341
負債純資産合計	24,104,169	32,045,546

(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 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
売上高	9,315,514	14,228,551
売上原価	7,234,742	7,707,835
売上総利益	2,080,772	6,520,715
販売費及び一般管理費	692,424	1,012,886
営業利益	1,388,347	5,507,829
営業外収益		
受取利息	331	153
受取配当金	234	381
投資事業組合運用益	307	—
有価証券利息	—	5,007
持分法による投資利益	—	114,859
その他	234	562
営業外収益合計	1,108	120,965
営業外費用		
支払利息	201,465	210,708
資金調達費用	201,334	123,622
その他	63,922	7,098
営業外費用合計	466,723	341,429
経常利益	922,732	5,287,364
特別損失		
金利スワップ解約損	15,232	—
リース解約損	130	—
減損損失	—	5,369
事務所移転費用	—	19,429
特別損失合計	15,363	24,799
税金等調整前四半期純利益	907,369	5,262,565
法人税、住民税及び事業税	405,815	2,097,583
法人税等調整額	△68,067	△358,678
法人税等合計	337,748	1,738,904
四半期純利益	569,620	3,523,660
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	30,799	△2,575
親会社株主に帰属する四半期純利益	538,820	3,526,236

(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 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)
四半期純利益	569,620	3,523,660
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,769	△261
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△107,894
その他の包括利益合計	△8,769	△108,156
四半期包括利益	560,850	3,415,504
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	530,050	3,418,079
非支配株主に係る四半期包括利益	30,799	△2,575

(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。

(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(自平成26年4月1日至平成26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				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	9,045,140	218,353	52,021	9,315,514	—	9,315,514
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	9,045,140	218,353	52,021	9,315,514	—	9,315,514
セグメント利益	1,968,586	32,294	48,646	2,049,527	△661,179	1,388,347

2. 報告セグメントの利益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	2,049,527
全社費用(注)	△661,179
四半期連結損益計算書の営業利益	1,388,347

(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(自平成27年4月1日至平成27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				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	13,999,328	225,806	3,416	14,228,551	—	14,228,551
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	13,999,328	225,806	3,416	14,228,551	—	14,228,551
セグメント利益	6,359,185	52,952	3,416	6,415,554	△907,725	5,507,829

2. 報告セグメントの利益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	6,415,554
全社費用(注)	△907,725
四半期連結損益計算書の営業利益	5,507,829

(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。