



平成31年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年8月10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 <http://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) 常務取締役 経営管理本部・財務本部管掌兼財務本部長 (氏名) 入江 賢治 TEL 06-4706-7501
 四半期報告書提出予定日 平成30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：無

(百万円未満切捨て)

1. 平成31年3月期第1四半期の連結業績（平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第1四半期	17,635	408.8	1,982	782.3	2,156	683.2	1,533	734.1
30年3月期第1四半期	3,466	△11.0	224	27.9	275	△4.2	183	△93.8

(注) 包括利益 31年3月期第1四半期 947百万円 (447.9%) 30年3月期第1四半期 172百万円 (△93.9%)

	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
31年3月期第1四半期	85.65	84.96
30年3月期第1四半期	10.29	10.21

(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	%
31年3月期第1四半期	64,446	20,410	31.6
30年3月期	67,251	20,304	30.2

(参考) 自己資本 31年3月期第1四半期 20,388百万円 30年3月期 20,278百万円

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
30年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00
31年3月期	—	—	—	—	—
31年3月期 (予想)	—	0.00	—	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. 平成31年3月期の連結業績予想（平成30年4月1日～平成31年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期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	32,500	4.0	3,740	1.5	3,240	6.4	2,160	10.3	120.63

(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　　－　　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　　：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

(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）	31年3月期1Q	17,985,200株	30年3月期	17,865,200株
② 期末自己株式数	31年3月期1Q	141株	30年3月期	141株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	31年3月期1Q	17,905,938株	30年3月期1Q	17,863,477株

※ 四半期決算短信は公認会計士又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。

○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1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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
(会計方針の変更)	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

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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、原油価格の上昇などにより、個人消費は力強さを欠くものの、企業収益の回復や雇用・所得環境の改善などを背景に、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、海外では米国の通商政策への懸念や欧州の政治情勢による不確実性、中東及びアジア地域における地政学的リスクの高まりなどにより、経済の先行きは依然として不透明な状況が続きました。

不動産及び不動産金融業界におきましては、引き続き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空室率はさらに低下するなど好調に推移いたしました。

このような経済環境のもと、当社グループにおきましては、当第1四半期連結累計期間において、東京都港区案件、神戸市中央区案件、福岡県古賀市案件等の売却および「JINUSHIビジネス」のマーケット拡大を推し進めるべく優良案件の仕入れに注力してまいりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は17,635,804千円（前年同四半期比408.8%増）、営業利益は1,982,927千円（同782.3%増）、経常利益は2,156,191千円（同683.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,533,661千円（同734.1%増）となりました。

これら前第1四半期連結累計期間に比べ増収増益となった主な要因は次のとおりです。①売上高につきましては、当第1四半期連結累計期間では不動産投資事業の東京都港区案件、神戸市中央区案件、福岡県古賀市案件等の売却が進んだことにより、大幅な増収となりました。②営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益につきましては、不動産投資事業の売却が進んだことによる利益の向上により大幅な増益となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

不動産投資事業におきましては、売上高は17,230,831千円（前年同四半期比428.7%増）、セグメント営業利益は2,468,675千円（同213.6%増）となりました。

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109,238千円（前年同四半期比12.4%増）、セグメント営業利益は44,455千円（同37.7%増）となりました。

企画・仲介事業におきましては、売上高は182,989千円（前年同四半期はありませんでした。）、セグメント営業利益は182,949千円（前年同四半期はありませんでした。）となりました。

その他事業（*）におきましては、売上高は126,744千円（前年同四半期比2.3%増）、セグメント営業利益は101,244千円（同2.0%増）となりました。

（*）その他事業では、海外PFI事業、娯楽事業（ゴルフ場の運営）を行っております。

(2) 財政状態に関する説明

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2,804,971千円減少の64,446,220千円となりました。これは主に物件の売却に伴い販売用不動産が2,169,804千円減少したこと、配当金の支払い等により現金及び預金が1,174,919千円減少したことによりです。

負債の部は前連結会計年度末に比べ、2,910,970千円減少の44,036,200千円となりました。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2,968,596千円減少したことによりです。

純資産は親会社株主に帰属する四半期純利益が1,533,661千円となったものの剰余金の配当982,578千円を実施したこと等により、前連結会計年度末に比べ105,999千円増加の20,410,020千円となり、自己資本比率は31.6%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。今後とも平成30年5月11日に公表した「平成30年3月期決算短信〔日本基準〕（連結）」の「3.平成31年3月期の連結業績予想（平成30年4月1日～平成31年3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。

なお、当第1四半期連結累計期間には事業会社等への売却をしておりますが、当社グループは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。）への売却を中心に予想を立てており、地主リートへの売却分につきましては第4四半期に計上する見込みであります。当該詳細については、当四半期決算短信に係る補足説明である「2019年3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します。

（*）<http://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 (平成30年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,521,977	13,347,058
営業未収入金	193,652	85,424
販売用不動産	41,049,532	38,879,727
前渡金	553,732	1,621,019
前払費用	81,123	69,671
その他	75,396	99,728
流動資産合計	56,475,414	54,102,629
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	104,228	120,185
工具、器具及び備品(純額)	13,345	13,640
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	66,556	62,817
有形固定資産合計	187,888	200,401
無形固定資産		
その他	12,128	12,437
無形固定資産合計	12,128	12,437
投資その他の資産		
投資有価証券	2,423,951	2,375,966
関係会社株式	7,088,432	6,711,050
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	282,292	284,351
長期前払費用	76,510	79,849
その他	556,168	530,507
貸倒引当金	△360,757	△360,134
投資その他の資産合計	10,575,759	10,130,752
固定資産合計	10,775,777	10,343,591
資産合計	67,251,191	64,446,220
負債の部		
流動負債		
営業未払金	139,789	90,482
短期借入金	3,328,800	5,006,800
1年内返済予定の長期借入金	764,215	2,389,942
未払金	818,887	323,353
未払法人税等	1,061,170	639,197
未払消費税等	8,111	18,041
前受金	1,145,000	—
1年内返還予定の預り保証金	904,206	1,116,738
賞与引当金	14,760	21,629
その他	777,302	1,015,571
流動負債合計	8,962,242	10,621,755

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
固定負債		
長期借入金	36,900,557	32,306,233
長期預り敷金保証金	179,555	178,055
退職給付に係る負債	69,247	68,777
その他	835,568	861,377
固定負債合計	37,984,928	33,414,444
負債合計	46,947,170	44,036,200
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,795,626	2,867,786
資本剰余金	4,405,036	4,477,196
利益剰余金	13,108,175	13,659,258
自己株式	△79	△79
株主資本合計	20,308,759	21,004,162
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△19,922	21,833
為替換算調整勘定	△9,845	△637,685
その他の包括利益累計額合計	△29,768	△615,852
新株予約権	25,030	21,710
純資産合計	20,304,021	20,410,020
負債純資産合計	67,251,191	64,446,220

(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:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年6月30日)
売上高	3,466,414	17,635,804
売上原価	2,561,686	14,799,307
売上総利益	904,728	2,836,496
販売費及び一般管理費	679,984	853,568
営業利益	224,743	1,982,927
営業外収益		
受取利息	1,756	4,051
有価証券利息	1,495	1,470
持分法による投資利益	167,388	153,112
為替差益	3,373	84,440
償却債権取立益	1,600	54,086
業務受託料	26,610	25,824
その他	12,153	19,138
営業外収益合計	214,377	342,125
営業外費用		
支払利息	126,517	123,367
資金調達費用	28,277	43,105
その他	9,026	2,388
営業外費用合計	163,821	168,861
経常利益	275,299	2,156,191
税金等調整前四半期純利益	275,299	2,156,191
法人税、住民税及び事業税	3,428	588,964
法人税等調整額	61,441	33,566
法人税等合計	64,870	622,530
四半期純利益	210,429	1,533,661
非支配株主に帰属する四半期純利益	26,557	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	183,872	1,533,661

(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:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年6月30日)
四半期純利益	210,429	1,533,661
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	51,383	41,756
為替換算調整勘定	△88,863	△627,839
その他の包括利益合計	△37,480	△586,083
四半期包括利益	172,949	947,577
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	157,494	947,577
非支配株主に係る四半期包括利益	15,454	—

(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。

(会計方針の変更)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を平成30年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(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(自平成29年4月1日至平成29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: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	その他事業	計		
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	3,245,301	97,185	—	123,926	3,466,414	—	3,466,414
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	14,000	—	—	—	14,000	△14,000	—
計	3,259,301	97,185	—	123,926	3,480,414	△14,000	3,466,414
セグメント利益又は損失 (△)	787,153	32,285	—	99,289	918,728	△693,984	224,743

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	918,728
セグメント間取引消去	△14,000
全社費用(注)	△679,984
四半期連結損益計算書の営業利益	224,743

(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1四半期連結累計期間(自平成30年4月1日至平成30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: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	その他事業	計		
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	17,216,831	109,238	182,989	126,744	17,635,804	—	17,635,804
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	14,000	—	—	—	14,000	△14,000	—
計	17,230,831	109,238	182,989	126,744	17,649,804	△14,000	17,635,804
セグメント利益又は損失 (△)	2,468,675	44,455	182,949	101,244	2,797,324	△814,396	1,982,927

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	2,797,324
セグメント間取引消去	△14,000
全社費用(注)	△800,396
四半期連結損益計算書の営業利益	1,982,927

(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。