



平成28年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年8月11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 <http://www.ncd-jp.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27年8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 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(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1四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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 | % |
| 28年3月期第1四半期 | 11,927 | — | 5,769 | — | 5,661 | — | 3,781 | — |
| 27年3月期第1四半期 | 151 | 1.2 | △141 | — | △269 | — | △173 | — |

(注) 包括利益 28年3月期第1四半期 3,781百万円 (—%) 27年3月期第1四半期 △173百万円 (—%)

| | 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 |
| 28年3月期第1四半期 | 223.34 | 196.40 |
| 27年3月期第1四半期 | △12.21 | — |

(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1四半期 | 24,406 | 11,756 | 47.9 |
| 27年3月期 | 24,104 | 8,510 | 34.9 |

(参考) 自己資本 28年3月期第1四半期 11,679百万円 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 | — | | | | |
| 28年3月期(予想) | | 0.00 | — | 35.00 | 35.00 |

(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 | 16,500 | 1.5 | 4,780 | 34.7 | 3,900 | 30.6 | 2,500 | 34.1 | 147.65 |

(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2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1Q | 16,931,600 株 | 27年3月期 | 16,931,600 株 |
| ② 期末自己株式数 | 28年3月期1Q | 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1Q | 16,931,459 株 | 27年3月期1Q | 14,213,859 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 | 2 |
| (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 | 2 |
| (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 | 2 |
| 3. 四半期連結財務諸表 | 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1四半期連結累計期間 | 6 |
| 四半期連結包括利益計算書 | |
| 第1四半期連結累計期間 | 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) | 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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、世界経済がギリシャの財政危機、中国景気の減速等により先行きに不安感が漂っているものの米国景気は底堅く推移しているなか、国内景気は緩やかな回復基調が続いているものとみられます。

不動産及び不動産金融業界におきましては、円安の進行で海外では日本の不動産の割安感が広がっており投資マネーの流入は旺盛であり、これに加え大規模な金融緩和で国内マネーも不動産投資に向かいやすく不動産投資の一部には過熱感も出ているように思われます。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、当連結会計年度において引き続き優良案件の仕入に注力するとともに、都内屈指の優良案件である渋谷区神宮前5丁目プロジェクトの売却が実現でき、当第1四半期連結累計期間の業績向上に大いに貢献しました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は11,927,394千円(前年同四半期は151,655千円)、営業利益は5,769,531千円(前年同四半期は営業損失141,062千円)、経常利益は5,661,205千円(前年同四半期は経常損失269,673千円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は3,781,410千円(前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純損失173,593千円)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11,852,500千円(前年同四半期は73,469千円)、セグメント利益は6,047,165千円(前年同四半期は23,506千円)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74,755千円(前年同四半期比4.5%増)、セグメント利益は17,345千円(前年同四半期比72.2%増)となりました。

企画・仲介事業におきましては、売上高は138千円(前年同四半期比97.9%減)、セグメント利益は138千円(前年同四半期比97.4%減)となりました。

(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302,345千円増加の24,406,514千円となりました。これは主な要因として「JINUSHIビジネス」による不動産投資商品の安定的な収益性の良さに投資家の理解が深まり売却促進ができたことで販売用不動産が3,813,094千円減少したことにより、現金及び預金が3,828,703千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、2,943,211千円減少の12,650,336千円となりました。これは主な要因として新たに行った販売用不動産の仕入により短期借入金が1,126,000千円増加、長期借入金が662,867千円増加しましたが、販売用不動産の売却促進により1年内返済予定の長期借入金が5,539,975千円減少するとともに未払法人税等が1,111,950千円増加したことによります。純資産は親会社株主に帰属する四半期純利益が3,781,410千円となったこと及び剰余金の配当535,943千円を実施したこと等により、前連結会計年度末に比べ3,245,557千円増加し11,756,178千円となり、自己資本比率は47.9%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1四半期連結累計期間において渋谷区神宮前5丁目プロジェクトは、予想どおり高い利益率を確保して売却できましたが、今後、販売費及び一般管理費も予定どおり増加するとともに、現在、仕入を加速していることから金融費用も同様に増加することが想定され、今後とも平成27年5月11日に公表した「平成27年3月期決算短信〔日本基準〕(連結)」の「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)」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。

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)等を当第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、当第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1四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、当第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1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 10,404,331 | 14,233,035 |
| 営業未収入金 | 531 | 44,489 |
| 販売用不動産 | 12,640,797 | 8,827,703 |
| 前渡金 | 207,337 | 175,000 |
| 前払費用 | 81,189 | 35,820 |
| その他 | 89,588 | 324,581 |
| 流動資産合計 | 23,423,776 | 23,640,630 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物(純額) | 17,534 | 16,843 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 5,710 | 5,439 |
| 土地 | 3,758 | 3,758 |
| リース資産(純額) | 32,413 | 30,149 |
| 有形固定資産合計 | 59,416 | 56,190 |
| 無形固定資産 | | |
| その他 | 1,161 | 1,090 |
| 無形固定資産合計 | 1,161 | 1,090 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 307,837 | 338,193 |
| 出資金 | 4,461 | 4,461 |
| 敷金及び保証金 | 179,327 | 236,986 |
| 長期前払費用 | 77,880 | 79,872 |
| その他 | 50,934 | 49,389 |
| 貸倒引当金 | △625 | △300 |
| 投資その他の資産合計 | 619,815 | 708,602 |
| 固定資産合計 | 680,393 | 765,884 |
| 資産合計 | 24,104,169 | 24,406,514 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 32,572 | 26,658 |
| 短期借入金 | 191,000 | 1,317,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 5,791,518 | 251,542 |
| 未払金 | 182,807 | 151,970 |
| 未払法人税等 | 1,041,841 | 2,153,791 |
| 未払消費税等 | 16,305 | 292 |
| 1年内返還予定の預り保証金 | 542,387 | 240,787 |
| その他 | 92,224 | 145,610 |
| 流動負債合計 | 7,890,657 | 4,287,653 |

(単位:千円)

| | 前連結会計年度 (平成27年3月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日) |
|----------------------|-------------------------|------------------------------|
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 7,512,568 | 8,175,436 |
| 長期預り敷金保証金 | 165,455 | 168,055 |
| その他 | 24,867 | 19,191 |
| 固定負債合計 | 7,702,891 | 8,362,682 |
| 負債合計 | 15,593,548 | 12,650,336 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 2,524,080 | 2,524,080 |
| 資本剰余金 | 2,502,525 | 2,502,525 |
| 利益剰余金 | 3,383,907 | 6,657,373 |
| 自己株式 | △79 | △79 |
| 株主資本合計 | 8,410,432 | 11,683,899 |
| 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 | △4,215 |
| その他の包括利益累計額合計 | △5,154 | △4,215 |
| 新株予約権 | 18,900 | 18,900 |
| 非支配株主持分 | 86,442 | 57,593 |
| 純資産合計 | 8,510,620 | 11,756,178 |
| 負債純資産合計 | 24,104,169 | 24,406,514 |

(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26年4月1日 至平成26年6月30日) | 当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日) |
|---|---|---|
| 売上高 | 151,655 | 11,927,394 |
| 売上原価 | 112,440 | 5,762,745 |
| 売上総利益 | 39,215 | 6,164,649 |
| 販売費及び一般管理費 | 180,277 | 395,118 |
| 営業利益又は営業損失(△) | △141,062 | 5,769,531 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 53 | 58 |
| 投資事業組合運用益 | 306 | — |
| 有価証券利息 | — | 1,627 |
| その他 | 118 | 696 |
| 営業外収益合計 | 477 | 2,382 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 72,026 | 69,605 |
| 資金調達費用 | 57,062 | 41,102 |
| 営業外費用合計 | 129,088 | 110,708 |
| 経常利益又は経常損失(△) | △269,673 | 5,661,205 |
| 税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期 純損失(△) | △269,673 | 5,661,205 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 373 | 2,102,158 |
| 法人税等調整額 | △95,264 | △221,514 |
| 法人税等合計 | △94,891 | 1,880,644 |
| 四半期純利益又は四半期純損失(△) | △174,782 | 3,780,561 |
| 非支配株主に帰属する四半期純損失(△) | △1,188 | △848 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主 に帰属する四半期純損失(△) | △173,593 | 3,781,410 |

(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26年4月1日 至 平成26年6月30日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日) |
|-------------------|---|---|
| 四半期純利益又は四半期純損失(△) | △174,782 | 3,780,561 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 792 | 939 |
| その他の包括利益合計 | 792 | 939 |
| 四半期包括利益 | △173,989 | 3,781,500 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | △172,800 | 3,782,349 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | △1,188 | △848 |

(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1四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26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 | 計 | | |
| 売上高 | | | | | | |
| (1) 外部顧客への売上高 | 73,469 | 71,547 | 6,638 | 151,655 | — | 151,655 |
| (2) セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | — | — | — | — |
| 計 | 73,469 | 71,547 | 6,638 | 151,655 | — | 151,655 |
| セグメント利益又は損失 (△) | 23,506 | 10,070 | 5,363 | 38,940 | △180,002 | △141,062 |

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 | 38,940 |
| 全社費用(注) | △180,002 |
| 四半期連結損益計算書の営業損失(△) | △141,062 |

(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27年4月1日至平成27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 | 計 | | |
| 売上高 | | | | | | |
| (1) 外部顧客への売上高 | 11,852,500 | 74,755 | 138 | 11,927,394 | — | 11,927,394 |
| (2) セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | — | — | — | — |
| 計 | 11,852,500 | 74,755 | 138 | 11,927,394 | — | 11,927,394 |
| セグメント利益又は損失 (△) | 6,047,165 | 17,345 | 138 | 6,064,649 | △295,118 | 5,769,531 |

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 | 6,064,649 |
| 全社費用(注) | △295,118 |
| 四半期連結損益計算書の営業利益 | 5,769,531 |

(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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。