

平成30年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年5月11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-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 経営管理本部・財務本部管掌 (氏名) 入江 賢治 TEL 06-4706-7501
 定時株主総会開催予定日 平成30年6月27日 配当支払開始予定日 平成30年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成30年6月28日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 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. 平成30年3月期の連結業績（平成29年4月1日～平成30年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期	31,260	17.5	3,684	△23.9	3,044	△41.2	1,958	△69.6
29年3月期	26,614	53.1	4,843	△18.7	5,181	△7.9	6,437	78.5

(注) 包括利益 30年3月期 2,191百万円 (△66.9%) 29年3月期 6,620百万円 (187.2%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
30年3月期	109.61	108.69	10.4	4.9	11.8
29年3月期	366.84	359.93	44.2	10.9	18.2

(参考) 持分法投資損益 30年3月期 30百万円 29年3月期 870百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
30年3月期	67,254	20,304	30.2	1,135.12
29年3月期	56,792	19,878	30.8	979.32

(参考) 自己資本 30年3月期 20,278百万円 29年3月期 17,493百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
30年3月期	△5,639	154	6,412	14,508
29年3月期	△2,908	1,136	3,394	13,574

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
29年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00	982	15.0	6.7
30年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00	982	50.2	5.2
31年3月期(予想)	—	0.00	—	55.00	55.00		45.5	

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
第2四半期(累計)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	32,500	4.0	3,740	1.5	3,240	6.4	2,160	10.3	120.91

(注) 第2四半期連結累計期間の業績予想につきましては、開示を控えております。詳細は、3ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

30年3月期	17,865,200株	29年3月期	17,862,800株
30年3月期	141株	29年3月期	141株
30年3月期	17,864,664株	29年3月期	17,548,234株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成30年3月期の個別業績（平成29年4月1日～平成30年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期	29,301	22.6	3,552	△15.8	3,257	△13.2	2,236	△68.7
29年3月期	23,894	327.8	4,220	—	3,753	—	7,154	—

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
30年3月期	125.21	124.16
29年3月期	407.70	400.02

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
30年3月期	54,402	15,107	27.7	844.25
29年3月期	43,865	13,871	31.6	775.19

(参考) 自己資本 30年3月期 15,082百万円 29年3月期 13,846百万円

※ 決算短信は監査法人の監査の対象外です。

※ 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. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成30年6月5日（火曜日）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決算資料等の概要については、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. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 連結貸借対照表	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
連結損益計算書	6
連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	18
4. 個別財務諸表	19
(1) 貸借対照表	19
(2) 損益計算書	21
(3) 株主資本等変動計算書	22
5. その他	24

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益や雇用情勢の改善が続き、個人消費は持ち直すなど国内景気は緩やかな回復基調で推移した一方で、国際的に深刻化する貿易摩擦への不安や米国株式市場の下落に端を発した円高の進行などが企業の景況感を悪化させるなど、先行きの不透明感は払拭されないまま推移いたしました。また、世界経済に目を向けると景気は緩やかに回復しているものの、米国の経済政策の動向や中東ならびにアジア地域における地政学的リスクの高まりなど、先行き不透明な状況であります。

不動産及び不動産金融業界におきましては、引き続き主要都市部を中心としてオフィスビルの空室率が改善し、好調なインバウンド市場を背景に商業地の需要はますます高まりを見せるなど堅調に推移いたしました。

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と機関投資家の不動産運用ニーズに応えるべく、優良案件の仕入を加速させ、平成29年1月に運用を開始いたしました日本初の底地特化型「地主プライベートリート投資法人（以下、「地主リート」といいます。）」へ16案件を売却（売却価格16,924,000千円）し、私募リーートの運用規模の拡大に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は31,260,663千円（前年同期比17.5%増）、営業利益は3,684,048千円（前年同期比23.9%減）、経常利益は3,044,174千円（同41.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,958,092千円（同69.6%減）となりました。

これら前連結会計年度に比べ減益となった主な要因は次のとおりです。①営業利益につきましては、前連結会計年度と当連結会計年度を比較し、売却案件の利益率がやや低下したことによるものです。②経常利益につきましては、前述の要因に加えまして、関係会社のニューリアルプロパティ株式会社（以下、NRP）の海外子会社（オーストラリア）における借入金の金利が上昇し、関係会社株式の評価損が発生したため、「持分法による投資利益」が減少（前連結会計年870,794千円、当連結会計年度30,809千円）したことによるものです。なお、資金の流出はございません。③親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前述の要因に加えまして、前連結会計年度においてNRPを子会社化したことに起因して、負ののれん発生益（特別利益）4,577,713千円、段階取得に係る差損（特別損失）1,787,271千円の差引き2,790,442千円の利益が生じておりましたが、当連結会計年度において当該利益の発生がなかったことによるものです。

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30,457,848千円（前年同期比20.8%増）、セグメント利益は6,275,710千円（同3.8%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480,861千円（同14.4%増）、セグメント利益は221,467千円（同26.5%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21,055千円（同89.1%減）、セグメント利益19,410千円（同89.9%減）となりました。

④その他事業

その他事業におきましては、売上高は356,897千円（同58.1%減）、セグメント利益は273,155千円（同63.7%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(流動資産)

当連結会計年度における流動資産の残高は、地主リーートを初めとする投資家への売却を促進した結果、現金及び預金が727,222千円増加するとともに、仕入を更に加速して販売用不動産が9,410,248千円増加し期末において過去最高水準となった結果、56,577,268千円（前年同期比22.9%増）となりました。

(固定資産)

当連結会計年度における固定資産の残高は、投資有価証券等が29,504千円減少した結果、10,677,469千円（同0.9%減）となりました。

(流動負債)

当連結会計年度における流動負債の残高は、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金の総額が2,938,022千円増加、販売用不動産の売却に伴う手付金の受け取りにより前受金が1,145,000千円増加した結果、9,131,338千円（同124.4%増）となりました。

(固定負債)

当連結会計年度における固定負債の残高は、過去最高水準の仕入を実施したことにより長期借入金が4,842,664千円増加した結果、37,819,378千円(同15.1%増)となりました。

(純資産)

当連結会計年度における純資産合計は、親会社株主に帰属する当期純利益1,958,092千円(同69.6%減)を計上し、20,304,021千円(同2.1%増)となり、自己資本比率は30.2%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、優良案件の仕入を加速し期末において過去最高水準の販売用不動産を積み上げたこと、機関投資家の不動産運用ニーズに応え日本初の底地特化型「地主リート」へ16案件を売却(売却価格16,924,000千円)し適正な利益を得ることができたこと及び金融機関からの資金調達を引き続き順調に行うことができたことにより、前連結会計年度に比べ934,284千円増加し14,508,977千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動の結果、税金等調整前当期純利益が2,973,898千円となり、販売用不動産の売却に伴う手付金の受け取りにより前受金が1,145,000千円増加したものの、販売用不動産が9,546,942千円増加したこと等により減少した資金が5,639,932千円(前年同期は2,908,136千円減少)となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動の結果、定期預金の払戻し等により、増加した資金が154,422千円(前年同期は1,136,940千円増加)となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動の結果、販売用不動産の売却促進により長期借入金の返済による支出は21,453,513千円となりましたが、更に一層仕入を促進したことにより短期借入金の純増加額が2,788,800千円及び長期借入れによる収入が26,232,839千円あったこと等により、増加した資金が6,412,593千円(前年同期は3,394,811千円増加)となりました。

(4) 今後の見通し

今後の見通しといたしましては、国内経済は雇用及び所得環境の改善が続く中で各種政策の効果もあって、引き続き緩やかな回復基調で推移することが期待されますが、米国の金利上昇を発端とした海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

このような経営環境のもと、当社グループの翌連結会計年度の方針といたしましては、引き続き「JINUSHIビジネス」を中心に新規販売用不動産の仕入に注力し、「地主プライベートリート投資法人」のさらなる運用規模の拡大を推し進め、増収増益を目指し邁進いたします。

なお、配当金につきましては、安定した配当政策を実施することを基本に考え、事業年度ごとの利益の状況、将来の事業展開などを勘案した結果、当事業年度の年間配当金は、第18期定時株主総会の決議を経て、1株当たり55円とさせていただくとともに、次期の配当金につきましても1株当たり55円を予定しております。

また、当社グループの第2四半期連結累計期間の業績は、取引案件の成約時期やその価額により大きな影響を受けることを予想しておりますので、引き続き開示を控えさせていただきます。

通期の業績予想の詳細等については、当決算短信に係る補足説明である「2018年3月期決算説明資料」(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。

(*) <http://www.ncd-jp.com/> (IR情報、IR News)

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,794,754	14,521,977
営業未収入金	77,448	193,652
販売用不動産	31,639,283	41,049,532
前渡金	235,000	553,732
前払費用	131,749	81,123
繰延税金資産	82,371	101,854
その他	61,412	75,396
流動資産合計	46,022,019	56,577,268
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	150,838	104,228
工具、器具及び備品(純額)	25,838	13,345
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	50,688	66,556
有形固定資産合計	231,123	187,888
無形固定資産		
商標権	705	853
その他	10,543	11,274
無形固定資産合計	11,249	12,128
投資その他の資産		
投資有価証券	2,453,456	2,423,951
関係会社株式	7,083,153	7,088,432
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	291,418	282,292
長期前払費用	89,385	76,510
その他	454,083	457,860
貸倒引当金	△352,409	△360,757
投資その他の資産合計	10,528,248	10,477,451
固定資産合計	10,770,621	10,677,469
資産合計	56,792,641	67,254,738

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	121,511	139,789
短期借入金	540,000	3,328,800
1年内返済予定の長期借入金	614,992	764,215
未払金	227,468	818,887
未払費用	16,232	29,530
リース債務	11,587	13,583
未払法人税等	1,112,481	1,061,170
未払消費税等	33,510	8,111
預り金	74,535	585,855
前受金	—	1,145,000
前受収益	112,673	95,893
1年内返還予定の預り保証金	963,286	904,206
賞与引当金	11,516	14,760
その他	228,752	221,534
流動負債合計	4,068,548	9,131,338
固定負債		
長期借入金	32,057,893	36,900,557
リース債務	40,596	55,873
繰延税金負債	496,058	515,652
長期預り敷金保証金	182,555	179,555
退職給付に係る負債	68,570	69,247
その他	—	98,492
固定負債合計	32,845,674	37,819,378
負債合計	36,914,223	46,950,716
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,794,183	2,795,626
資本剰余金	2,772,628	4,405,036
利益剰余金	12,132,529	13,108,175
自己株式	△79	△79
株主資本合計	17,699,262	20,308,759
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△29,476	△19,922
為替換算調整勘定	△176,446	△9,845
その他の包括利益累計額合計	△205,923	△29,768
新株予約権	25,097	25,030
非支配株主持分	2,359,982	—
純資産合計	19,878,418	20,304,021
負債純資産合計	56,792,641	67,254,738

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
売上高	26,614,078	31,260,663
売上原価	18,903,831	24,402,427
売上総利益	7,710,247	6,858,235
販売費及び一般管理費	2,866,760	3,174,186
営業利益	4,843,487	3,684,048
営業外収益		
受取利息	7,827	7,023
受取配当金	12,115	13,698
有価証券利息	5,877	6,068
持分法による投資利益	870,794	30,809
償却債権取立益	106,561	33,650
業務受託料	103,944	110,533
その他	46,766	27,350
営業外収益合計	1,153,888	229,133
営業外費用		
支払利息	609,799	541,767
資金調達費用	178,944	178,738
為替差損	—	127,331
その他	27,440	21,170
営業外費用合計	816,184	869,008
経常利益	5,181,191	3,044,174
特別利益		
負ののれん発生益	4,577,713	—
特別利益合計	4,577,713	—
特別損失		
固定資産除却損	3,119	—
段階取得に係る差損	1,787,271	—
減損損失	—	70,275
特別損失合計	1,790,390	70,275
税金等調整前当期純利益	7,968,514	2,973,898
法人税、住民税及び事業税	1,024,615	992,416
法人税等調整額	136,977	△29,966
法人税等合計	1,161,592	962,450
当期純利益	6,806,921	2,011,448
非支配株主に帰属する当期純利益	369,597	53,356
親会社株主に帰属する当期純利益	6,437,323	1,958,092

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
当期純利益	6,806,921	2,011,448
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,301	14,378
為替換算調整勘定	△190,617	165,355
その他の包括利益合計	△186,316	179,733
包括利益	6,620,605	2,191,182
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,302,719	2,134,246
非支配株主に係る包括利益	317,885	56,935

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,619,000	2,597,445	6,481,610	△79	11,697,976
当期変動額					
新株の発行	175,183	175,183			350,367
剰余金の配当			△786,404		△786,404
親会社株主に帰属する当期純利益			6,437,323		6,437,323
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	175,183	175,183	5,650,918	—	6,001,285
当期末残高	2,794,183	2,772,628	12,132,529	△79	17,699,262

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘 定	その他の包括利 益累計額合計			
当期首残高	△32,280	△39,038	△71,319	18,720	55,293	11,700,670
当期変動額						
新株の発行						350,367
剰余金の配当						△786,404
親会社株主に帰属する当期純利益						6,437,323
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,803	△137,408	△134,604	6,377	2,304,688	2,176,461
当期変動額合計	2,803	△137,408	△134,604	6,377	2,304,688	8,177,747
当期末残高	△29,476	△176,446	△205,923	25,097	2,359,982	19,878,418

当連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,794,183	2,772,628	12,132,529	△79	17,699,262
当期変動額					
新株の発行	1,443	1,443			2,886
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1,630,964			1,630,964
剰余金の配当			△982,446		△982,446
親会社株主に帰属する当期純利益			1,958,092		1,958,092
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	1,443	1,632,408	975,646	—	2,609,497
当期末残高	2,795,626	4,405,036	13,108,175	△79	20,308,759

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△29,476	△176,446	△205,923	25,097	2,359,982	19,878,418
当期変動額						
新株の発行						2,886
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						1,630,964
剰余金の配当						△982,446
親会社株主に帰属する当期純利益						1,958,092
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	9,553	166,600	176,154	△66	△2,359,982	△2,183,894
当期変動額合計	9,553	166,600	176,154	△66	△2,359,982	425,603
当期末残高	△19,922	△9,845	△29,768	25,030	—	20,304,021

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	7,968,514	2,973,898
減価償却費	122,279	159,519
減損損失	—	70,275
負ののれん発生益	△4,577,713	—
段階取得に係る差損益(△は益)	1,787,271	—
固定資産除却損	3,119	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3,216	7,662
持分法による投資損益(△は益)	△545,096	292,162
償却債権取立益	△106,561	△33,650
受取利息	△7,827	△7,023
受取配当金	△12,115	△13,698
有価証券利息	△5,877	△6,068
支払利息	609,799	541,767
為替差損益(△は益)	△10,485	127,331
控除対象外消費税等	154,656	178,135
売上債権の増減額(△は増加)	21,983	△116,203
たな卸資産の増減額(△は増加)	△6,100,801	△9,546,942
仕入債務の増減額(△は減少)	24,317	18,277
前渡金の増減額(△は増加)	142,573	△318,732
前払費用の増減額(△は増加)	42,203	49,663
未払費用の増減額(△は減少)	6,008	3,872
未払金の増減額(△は減少)	145,735	23,742
未払消費税等の増減額(△は減少)	17,134	△25,399
預り金の増減額(△は減少)	△8,451	511,320
前受金の増減額(△は減少)	—	1,145,000
前受収益の増減額(△は減少)	△5,995	△16,779
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△32,980	△62,080
その他	59,381	△49,782
小計	△312,144	△4,093,734
利息及び配当金の受取額	28,871	28,795
利息の支払額	△594,530	△533,661
法人税等の支払額	△2,030,332	△1,041,331
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,908,136	△5,639,932
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額(△は増加)	△85,515	207,061
有形固定資産の取得による支出	△100,583	△37,757
出資金の払込による支出	△504,000	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	1,894,986	—
敷金及び保証金の差入による支出	△22,693	△4,537
その他	△45,253	△10,344
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,136,940	154,422

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
株式の発行による収入	343,350	2,820
短期借入金の純増減額 (△は減少)	114,000	2,788,800
長期借入れによる収入	22,158,000	26,232,839
長期借入金の返済による支出	△18,435,426	△21,453,513
リース債務の返済による支出	△12,274	△14,390
配当金の支払額	△785,619	△981,917
非支配株主への清算配当金の支払額	—	△35,879
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△126,165
その他	12,782	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,394,811	6,412,593
現金及び現金同等物に係る換算差額	△16,964	7,200
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,606,651	934,284
現金及び現金同等物の期首残高	11,968,041	13,574,693
現金及び現金同等物の期末残高	13,574,693	14,508,977

(5) 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】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「不動産投資事業」、「サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業」及び「企画・仲介事業」並びに「その他事業」を報告セグメントとしております。

「不動産投資事業」は、不動産投資事業を行っております。

「サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業」は、サブリース事業、賃貸借事業、ファンドフィー事業を行っております。

「企画・仲介事業」は、企画事業、仲介事業を行っております。

「その他事業」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. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	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							
外部顧客への売上高	25,148,212	420,367	193,804	851,694	26,614,078	—	26,614,078
セグメント間の内部売 上高又は振替高	56,000	—	—	—	56,000	△56,000	—
計	25,204,212	420,367	193,804	851,694	26,670,078	△56,000	26,614,078
セグメント利益	6,521,075	175,127	192,313	753,152	7,641,669	△2,798,181	4,843,487
セグメント資産	32,060,767	206,189	—	9,604,244	41,871,201	14,921,439	56,792,641
その他の項目							
減価償却費	69,721	2,758	—	14,729	87,208	35,070	122,279
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	48,000	—	—	48,000	52,583	100,583

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位:千円)

セグメント間取引消去	△56,000
全社費用(*)	△2,742,181
合計	△2,798,181

(*) 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。

セグメント資産

(単位:千円)

全社資産(*)	14,921,439
合計	14,921,439

(*) 全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費

(単位:千円)

全社費用(*)	35,070
合計	35,070

(*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
	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							
外部顧客への売上高	30,401,848	480,861	21,055	356,897	31,260,663	—	31,260,663
セグメント間の内部売 上高又は振替高	56,000	—	—	—	56,000	△56,000	—
計	30,457,848	480,861	21,055	356,897	31,316,663	△56,000	31,260,663
セグメント利益	6,275,710	221,467	19,410	273,155	6,789,743	△3,105,694	3,684,048
セグメント資産	42,014,983	202,986	—	9,309,854	51,527,824	15,726,914	67,254,738
その他の項目							
減価償却費	111,297	7,175	—	6,268	124,740	34,778	159,519
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	30,000	—	—	30,000	42,571	72,571

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位:千円)

セグメント間取引消去	△56,000
全社費用(*)	△3,049,694
合計	△3,105,694

(*) 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。

セグメント資産

(単位:千円)

全社資産(*)	15,726,914
合計	15,726,914

(*) 全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費

(単位:千円)

全社費用(*)	34,778
合計	34,778

(*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
地主プライベートリート投資法人	11,473,144	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
興銀リース株式会社	4,513,960	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業

当連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
地主プライベートリート投資法人	17,069,044	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
関電不動産開発株式会社	5,300,000	不動産投資事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30年3月31日)

セグメントに帰属しない全社資産に係る減損損失70,275千円を計上しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)

当社グループの持分法適用関連会社でありましたニューリアルプロパティ株式会社は、発行済株式の一部を自己株式として取得したため、当社グループは同社の議決権の過半数を保有することとなり、同社及びその子会社は連結子会社となりました。これにより負ののれん発生益が4,577,713千円発生しております。

なお、この負ののれん発生益は特定の報告セグメントに係るものではないため、全社の利益として認識しております。

当連結会計年度(自平成29年4月1日至平成30年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり純資産額	979.32円	1,135.12円
1株当たり当期純利益金額	366.84円	109.61円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	359.93円	108.69円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	6,437,323	1,958,092
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	6,437,323	1,958,092
普通株式の期中平均株式数(株)	17,548,234	17,864,664
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額	—	—
普通株式増加数(株)	336,517	151,377
(うち新株予約権(株))	(336,517)	(151,377)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	_____	_____

(重要な後発事象)
該当事項はありません。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,893,411	11,800,278
営業未収入金	17,381	98,054
販売用不動産	27,579,354	37,097,525
前渡金	235,000	553,732
前払費用	103,767	51,627
繰延税金資産	81,032	101,053
関係会社短期貸付金	—	2,104,055
その他	15,609	69,394
流動資産合計	38,925,557	51,875,723
固定資産		
有形固定資産		
建物	105,597	36,162
構築物	45,241	68,066
工具、器具及び備品	25,838	13,345
土地	3,758	3,758
リース資産	50,688	66,556
有形固定資産合計	231,123	187,888
無形固定資産		
商標権	705	853
ソフトウェア	5,405	7,869
その他	0	0
無形固定資産合計	6,111	8,723
投資その他の資産		
投資有価証券	313,448	298,543
関係会社株式	404,000	300,000
出資金	505,161	505,161
関係会社出資金	223,459	232,898
関係会社長期貸付金	2,884,055	650,000
敷金及び保証金	229,789	232,676
長期前払費用	84,985	73,110
繰延税金資産	7,212	—
その他	50,453	38,121
貸倒引当金	△300	△300
投資その他の資産合計	4,702,265	2,330,212
固定資産合計	4,939,500	2,526,824
資産合計	43,865,058	54,402,547

(単位:千円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	66,175	107,816
短期借入金	540,000	3,328,800
1年内返済予定の長期借入金	614,992	764,215
リース債務	11,587	13,583
未払金	227,464	237,776
未払費用	13,732	23,889
未払法人税等	1,017,537	1,014,009
未払消費税等	18,237	—
預り金	25,523	533,739
前受金	—	1,145,000
前受収益	73,291	63,787
1年内返還予定の預り保証金	862,306	770,855
流動負債合計	3,470,848	8,003,472
固定負債		
長期借入金	26,299,066	30,954,005
長期預り敷金保証金	182,555	179,555
リース債務	40,596	55,873
その他	—	102,038
固定負債合計	26,522,218	31,291,472
負債合計	29,993,066	39,294,945
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,794,183	2,795,626
資本剰余金		
資本準備金	2,772,628	2,774,071
資本剰余金合計	2,772,628	2,774,071
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	8,296,597	9,550,961
利益剰余金合計	8,296,597	9,550,961
自己株式	△79	△79
株主資本合計	13,863,329	15,120,580
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△16,435	△38,009
評価・換算差額等合計	△16,435	△38,009
新株予約権	25,097	25,030
純資産合計	13,871,991	15,107,602
負債純資産合計	43,865,058	54,402,547

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
売上高	23,894,094	29,301,320
売上原価	17,807,499	23,647,009
売上総利益	6,086,595	5,654,310
販売費及び一般管理費	1,865,678	2,101,366
営業利益	4,220,917	3,552,944
営業外収益		
受取利息	33,938	44,794
受取配当金	2,585	67,802
有価証券利息	5,877	6,068
投資事業組合運用益	—	9,180
受取手数料	2,700	1,200
その他	252	246
営業外収益合計	45,354	129,292
営業外費用		
支払利息	330,109	273,096
資金調達費用	175,230	151,415
その他	7,896	424
営業外費用合計	513,237	424,936
経常利益	3,753,035	3,257,300
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	4,453,058	—
特別利益合計	4,453,058	—
特別損失		
固定資産除却損	3,119	—
減損損失	—	70,275
特別損失合計	3,119	70,275
税引前当期純利益	8,202,974	3,187,024
法人税、住民税及び事業税	940,172	970,234
法人税等調整額	108,469	△20,021
法人税等合計	1,048,642	950,213
当期純利益	7,154,331	2,236,810

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	2,619,000	2,597,445	2,597,445	1,928,669	1,928,669	△79	7,145,035
当期変動額							
新株の発行	175,183	175,183	175,183				350,367
剰余金の配当				△786,404	△786,404		△786,404
当期純利益				7,154,331	7,154,331		7,154,331
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	175,183	175,183	175,183	6,367,927	6,367,927	—	6,718,294
当期末残高	2,794,183	2,772,628	2,772,628	8,296,597	8,296,597	△79	13,863,329

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△15,372	△15,372	18,720	7,148,383
当期変動額				
新株の発行				350,367
剰余金の配当				△786,404
当期純利益				7,154,331
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,063	△1,063	6,377	5,313
当期変動額合計	△1,063	△1,063	6,377	6,723,608
当期末残高	△16,435	△16,435	25,097	13,871,991

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	2,794,183	2,772,628	2,772,628	8,296,597	8,296,597	△79	13,863,329
当期変動額							
新株の発行	1,443	1,443	1,443				2,886
剰余金の配当				△982,446	△982,446		△982,446
当期純利益				2,236,810	2,236,810		2,236,810
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	1,443	1,443	1,443	1,254,364	1,254,364	—	1,257,251
当期末残高	2,795,626	2,774,071	2,774,071	9,550,961	9,550,961	△79	15,120,580

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△16,435	△16,435	25,097	13,871,991
当期変動額				
新株の発行				2,886
剰余金の配当				△982,446
当期純利益				2,236,810
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△21,574	△21,574	△66	△21,640
当期変動額合計	△21,574	△21,574	△66	1,235,610
当期末残高	△38,009	△38,009	25,030	15,107,602

5. その他

(役員の変動)

- ・代表取締役の変動

該当事項はありません。

- ・その他の役員の変動

①新任取締役候補(平成30年6月27日付予定)

取締役(社外) 志和 謙祐(現 弁護士・志和総合法律事務所 所長)

※新任取締役候補者 志和 謙祐氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役候補者です。また、東京証券取引所及び名古屋証券取引所が定める独立役員の要件を満たしており、独立役員として同取引所に届ける予定であります。

②退任予定取締役(平成30年6月27日付予定)

常務取締役 西岡 卓志

取締役(社外) 松田 良成