



## 2021年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年11月12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 https://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) 経理本部長 (氏名) 田中 貴博 TEL 06-4706-7501  
 四半期報告書提出予定日 2021年11月15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. 2021年12月期第3四半期の連結業績（2021年1月1日～2021年9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	%
2021年12月期第3四半期	39,685	—	3,594	—	3,660	—	2,591	—
2020年12月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2021年12月期第3四半期 2,678百万円 (—%) 2020年12月期第3四半期 ー百万円 (—%)

	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
2021年12月期第3四半期	141.71	—
2020年12月期第3四半期	—	—

当社は2020年12月24日に開催の臨時株主総会で、「定款一部変更の件」が承認されたことを受けて、2020年12月期より決算期を3月31日から12月31日に変更しました。また、国内子会社の決算期も3月31日から12月31日に変更しました。これに伴い、2020年12月期第3四半期連結財務諸表を作成していません。このため、対前年同四半期増減率及び2020年12月期第3四半期の連結経営成績（累計）については記載していません。

### (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	%
2021年12月期第3四半期	77,751	27,063	34.8
2020年12月期	71,220	24,841	34.9

(参考) 自己資本 2021年12月期第3四半期 27,063百万円 2020年12月期 24,841百万円

### 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
2020年12月期	—	0.00	—	25.00	25.00
2021年12月期	—	0.00	—	—	—
2021年12月期（予想）	—	—	—	50.00	50.00

(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. 2021年12月期の連結業績予想（2021年1月1日～2021年12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	51,000	—	5,400	—	4,200	—	2,900	—	158.59

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

2020年12月期は、決算期変更に伴い9ヶ月間となっておりますので、対前期増減率については記載していません。

※ 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、除外 一社

(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 : 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）	2021年12月期3Q	18,285,800株	2020年12月期	18,285,800株
② 期末自己株式数	2021年12月期3Q	141株	2020年12月期	141株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年12月期3Q	18,285,659株	2020年12月期3Q	一株

当社は、2020年12月期より決算期を3月31日から12月31日に変更しました。これに伴い、2020年12月期第3四半期連結財務諸表を作成しておりません。このため、2020年12月期第3四半期の期中平均株式数（四半期累計）については記載しておりません。

※ 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。

（金額の表示単位の変更について）

当社の四半期連結財務諸表に表示される科目その他の事項の金額は、従来、千円単位で記載しておりましたが、第1四半期連結会計期間及び第1四半期連結累計期間より百万円単位で記載することに變更いたしました。

なお、比較を容易にするため、前連結会計年度についても百万円単位に変更して記載しております。

## ○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 .....	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
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更) .....	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

当社は2020年12月24日に開催の臨時株主総会で、「定款一部変更の件」が承認されたことを受けて、2020年12月期より決算期を3月31日から12月31日に変更しました。また、国内子会社の決算期も3月31日から12月31日に変更しました。これに伴い、2020年12月期第3四半期連結財務諸表を作成しておりません。このため、対前年同四半期増減率については記載しておりません。

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大防止策により長期にわたって社会経済活動が抑制され、個人消費を中心に内需は緩やかな回復にとどまりました。新型コロナワクチンの普及により経済活動は徐々に再開され、景気は回復基調が強まることが期待されるものの、依然として新型コロナウイルスの変異種が国内外で確認されるなど、景気の先行きについては不透明な状況で推移しております。

不動産及び不動産金融業界におきましては、新型コロナウイルス感染症の拡大によるリモートワークの普及を背景として、オフィス面積の縮小、拠点の集約などの動きもあり、空室率の上昇と平均賃料の低下が都市部において顕在化しておりますが、不動産投資マーケット全体では、投資家の旺盛な投資マインド及び低金利により、引き続き安定した市場を形成しております。

なお、当社が展開する「JINUSHIビジネス」のテナントは、生活必需品を取扱う業種（物流を含む）で約8割を構成しており、このようなテナントの経営成績は引き続き好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、コロナ禍でもテナントの退店や賃料の減額などが発生していない長期安定収益を生み出す「JINUSHIビジネス」に対する評価が、金融機関や投資家を中心に高まっており、大手リース会社等へ販売用不動産の売却を行いました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は39,685百万円、営業利益は3,594百万円、経常利益は3,660百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,591百万円となりました。

なお当社は、地主アセットマネジメント株式会社（以下、「地主AM」という。）及び「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。）」との間で「スポンサーサポート契約」を締結しており、当社は「地主リート」のスポンサー会社であります。2021年10月15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、当社は2022年1月7日に「地主リート」へ販売用不動産を3案件売却（売却価格4,915百万円）することについて決議しております。

「地主リート」は、2022年1月上旬に第6回目の増資を計画しており、計25物件、約424億円の物件を取得して資産規模を1,515億円とする予定であります。当該25物件には、当社、地主AMが、2019年に大手リース会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社及びエムエル・エステート株式会社とそれぞれ締結した、「販売用不動産（信託受益権を含む）の包括的な売買取引に係る枠を設定する基本協定書」に基づき、当社が売却した案件等が含まれております。

セグメント別の経営成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38,875百万円、セグメント利益は5,659百万円となりました。

#### 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793百万円、セグメント利益は531百万円となりました。

#### ③企画・仲介事業

企画・仲介事業におきましては、売上高は16百万円、セグメント利益は8百万円となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

#### 資産、負債及び純資産の状況

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6,530百万円増加の77,751百万円となりました。これは主に、販売用不動産が4,822百万円増加したこと現金及び預金が813百万円増加したこと等によりです。

負債の部は前連結会計年度末に比べ、4,308百万円増加の50,688百万円となりました。これは主に、借入金601百万円減少したものの、未払法人税等が3,060百万円増加したこと、前受金が953百万円増加したこと、並びに株式会社ツノダを子会社化したこと等により繰延税金負債が644百万円増加したこと等によりです。

純資産は親会社株主に帰属する四半期純利益が2,591百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,221百万円増加の27,063百万円となりました。また、自己資本比率は34.8%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。今後とも2021年2月10日に公表した「2020年12月期決算短信〔日本基準〕(連結)」の「3. 2021年12月期の連結業績予想(2021年1月1日～2021年12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。

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「2021年12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：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	20,897	21,710
営業未収入金	198	101
販売用不動産	38,387	43,209
前渡金	371	283
前払費用	102	188
その他	116	60
流動資産合計	60,074	65,553
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	390	370
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	60	58
土地	2,883	2,961
リース資産(純額)	102	86
有形固定資産合計	3,436	3,476
無形固定資産		
その他	54	256
無形固定資産合計	54	256
投資その他の資産		
投資有価証券	293	602
関係会社株式	6,175	6,373
関係会社出資金	4	4
出資金	505	673
敷金及び保証金	497	619
長期前払費用	91	66
その他	175	214
貸倒引当金	△89	△89
投資その他の資産合計	7,654	8,463
固定資産合計	11,146	12,197
資産合計	71,220	77,751

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	187	258
短期借入金	797	196
1年内返済予定の長期借入金	2,034	935
未払金	383	317
未払法人税等	5	3,065
未払消費税等	4	40
前受金	20	973
1年内返還予定の預り保証金	1,634	1,701
その他	333	299
流動負債合計	5,400	7,787
固定負債		
長期借入金	40,357	41,455
長期預り敷金保証金	163	319
繰延税金負債	234	878
その他	222	246
固定負債合計	40,978	42,900
負債合計	46,379	50,688
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,048	3,048
資本剰余金	4,657	4,657
利益剰余金	17,634	19,768
自己株式	△0	△0
株主資本合計	25,341	27,475
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△32	△17
為替換算調整勘定	△467	△394
その他の包括利益累計額合計	△499	△412
純資産合計	24,841	27,063
負債純資産合計	71,220	77,751

(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:百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)
売上高	39,685
売上原価	33,329
売上総利益	6,355
販売費及び一般管理費	2,761
営業利益	3,594
営業外収益	
受取利息	0
有価証券利息	4
為替差益	127
持分法による投資利益	325
業務受託料	84
その他	13
営業外収益合計	555
営業外費用	
支払利息	320
資金調達費用	167
その他	1
営業外費用合計	489
経常利益	3,660
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	3,660
匿名組合損益分配額	0
税金等調整前四半期純利益	3,659
法人税、住民税及び事業税	3,343
法人税等調整額	△2,274
法人税等合計	1,068
四半期純利益	2,591
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	2,591



(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：百万円)

当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)	
四半期純利益	2,591
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	15
為替換算調整勘定	72
その他の包括利益合計	87
四半期包括利益	2,678
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	2,678
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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の変更)

第2四半期連結会計期間において、株式会社ツノダの発行済株式の全てを取得したため、連結の範囲に含めております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

当第3四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021年9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:百万円)

	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	38,875	793	16	39,685	—	—	39,685
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	38,875	793	16	39,685	—	—	39,685
セグメント利益又は損失 (△)	5,659	531	8	6,199	—	△2,605	3,594

(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事業等を含んでおります。

(注2) セグメント利益又は損失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) セグメント利益又は損失は、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

(のれんの金額の重要な変動)

第2四半期連結会計期間において、株式会社ツノダの発行済株式の全てを取得し、連結の範囲に含めたことにより、「不動産投資事業」において225百万円のものれんが発生しております。