

2019年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年5月14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-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 (氏名) 入江 賢治 TEL 06-4706-7501
 定時株主総会開催予定日 2019年6月21日 配当支払開始予定日 2019年6月24日
 有価証券報告書提出予定日 2019年6月24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. 2019年3月期の連結業績（2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	39,834	27.4	4,446	20.7	4,327	42.2	2,684	37.1
2018年3月期	31,260	17.5	3,684	△23.9	3,044	△41.2	1,958	△69.6

(注) 包括利益 2019年3月期 2,085百万円 (△4.8%) 2018年3月期 2,191百万円 (△66.9%)

	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	%	%	%
2019年3月期	149.30	148.35	12.8	5.2	11.2
2018年3月期	109.61	108.69	10.4	4.9	11.8

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 303百万円 2018年3月期 30百万円

(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
2019年3月期	99,597	21,611	21.7	1,196.94
2018年3月期	67,251	20,304	30.2	1,135.12

(参考) 自己資本 2019年3月期 21,591百万円 2018年3月期 20,278百万円

(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
2019年3月期	△28,020	△7	32,511	18,856
2018年3月期	△5,639	154	6,412	14,508

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	%	%
2018年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00	982	50.2	5.2
2019年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00	992	36.8	4.7
2020年3月期 (予想)	—	0.00	—	55.00	55.00		36.6	

3. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020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	50,000	25.5	5,000	12.4	4,000	△7.6	2,700	0.6	150.14

(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：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

(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）	2019年3月期	18,039,200株	2018年3月期	17,865,200株
② 期末自己株式数	2019年3月期	141株	2018年3月期	141株
③ 期中平均株式数	2019年3月期	17,983,415株	2018年3月期	17,864,664株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年3月期の個別業績（2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	35,868	22.4	4,481	26.1	4,055	24.5	2,711	21.2
2018年3月期	29,301	22.6	3,552	△15.8	3,257	△13.2	2,236	△68.7

	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
2019年3月期	150.78	149.82
2018年3月期	125.21	124.16

(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		
2019年3月期	88,762		17,054		19.2	944.31		
2018年3月期	54,399		15,107		27.7	844.25		

(参考) 自己資本 2019年3月期 17,034百万円 2018年3月期 15,082百万円

※ 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。

(日付の表示方法の変更)

「2019年3月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2019年5月31日（金曜日）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資料等は、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	2
(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
(会計方針の変更)	12
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	18
(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

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・所得環境の改善が続き、個人消費は持ち直すなど景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、通商問題の動向が世界経済に与える影響や政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意が必要な状況であり、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

なお、不動産及び不動産金融業界におきましては、好調な企業収益を背景に、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は低水準を維持し、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からの不動産運用ニーズに応えるべく、案件の仕入を加速させ、2017年1月に運用を開始いたしました底地特化型リート「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2019年1月11日に11案件を売却（売却価格15,354,000千円）し、「地主リート」の資産規模の拡大に努めてまいりました。これにより当連結会計年度末の「地主リート」の資産規模は510億円を超え、2021年3月期に1,000億円以上という規模に向けて順調に成長しております。また、「JINUSHIビジネス」の海外（米国）展開につきましては、第1号案件としてロサンゼルス トーランスにおいて、転用可能性が高い好立地物件を取得しスタートしております。

この結果、当連結会計年度の売上高は39,834,330千円（前期比27.4%増）、営業利益は4,446,826千円（同20.7%増）、経常利益は4,327,524千円（同42.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,684,996千円（同37.1%増）となりました。

これら前連結会計年度に比べ増収増益となった主な要因は次のとおりです。①第1四半期連結会計期間に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るものです。②販売用不動産の仕入が順調に拡大している中、「地主リート」及び「地主リート」以外の事業会社等へ新規仕入案件を追加売却したことによるものです。

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38,718,993千円（前期比27.1%増）、セグメント利益は7,258,864千円（同15.7%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555,744千円（同15.6%増）、セグメント利益は303,686千円（同37.1%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195,498千円（同828.5%増）、セグメント利益は195,456千円（同906.9%増）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406,093千円（同13.8%増）、セグメント利益は295,633千円（同8.2%増）となりました。

（*）その他事業では、海外PFI事業を行っております。

(2) 当期の財政状態の概況

資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べ32,346,197千円増加の99,597,389千円となりました。これは主に「地主リート」をはじめとする投資家への案件売却を促進した結果、現金及び預金が4,334,842千円増加し、新規案件の仕入を加速させたことに伴い販売用不動産の残高が28,466,661千円増加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31,038,358千円増加の77,985,528千円となりました。これは主に案件の取得に伴う借入金の総額が32,700,271千円増加したことによりです。

純資産は、前連結会計年度末に比べ1,307,839千円増加の21,611,860千円となりました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益2,684,996千円を計上したこと及び剰余金の配当982,578千円を実施したことによりです。なお、当連結会計年度末の自己資本比率は21.7%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世界初の底地特化

型リート「地主リート」へ11案件を売却(売却価格15,354,000千円)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が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4,347,842千円増加し18,856,819千円となりました。

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3,831,424千円となり、たな卸資産が28,831,479千円増加したこと等により減少した資金が28,020,748千円(前期は5,639,932千円減少)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ける投資活動の結果、有形固定資産の取得ならびに敷金及び保証金の差入による支出と、投資有価証券の売却による収入等により、減少した資金は7,143千円(前期は154,422千円増加)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ける財務活動の結果、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29,953,189千円となりましたが、一方で新規販売用不動産の仕入を加速したことにより短期借入金の純増加額が1,639,000千円及び長期借入れによる収入が61,618,157千円あったこと等により、増加した資金が32,511,541千円(前期は6,412,593千円増加)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・所得環境が改善するなかで持ち直しが続き、設備投資は企業収益の改善や成長分野への対応等を背景に、増加が続くことが期待されます。また、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にオフィスビルの空室率は低水準を維持し、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るものと予測しております。海外経済の先行きにつきましては、米国では景気は着実に回復が続くと見込まれます。ただし、米中の貿易摩擦の動向及び影響、金融資本市場の変動の影響等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、「地主リート」のさらなる資産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19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きましては、当決算短信に係る補足説明である「2019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。

(*) <https://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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,521,977	18,856,819
営業未収入金	193,652	99,399
販売用不動産	41,049,532	69,516,193
前渡金	553,732	1,300,963
前払費用	81,123	197,713
その他	75,396	49,279
流動資産合計	56,475,414	90,020,368
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	104,228	334,414
工具、器具及び備品(純額)	13,345	52,256
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	66,556	65,505
有形固定資産合計	187,888	455,934
無形固定資産		
商標権	853	644
その他	11,274	8,703
無形固定資産合計	12,128	9,347
投資その他の資産		
投資有価証券	2,423,951	1,520,154
関係会社株式	7,088,432	6,285,426
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	452,639
長期前払費用	76,510	135,107
その他	556,168	421,832
貸倒引当金	△360,757	△212,582
投資その他の資産合計	10,575,759	9,111,738
固定資産合計	10,775,777	9,577,020
資産合計	67,251,191	99,597,389

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	139,789	102,436
短期借入金	3,328,800	4,967,800
1年内返済予定の長期借入金	764,215	3,519,042
未払金	818,887	447,211
未払費用	29,530	54,087
リース債務	13,583	17,897
未払法人税等	1,061,170	919,968
未払消費税等	8,111	43,928
預り金	585,855	159,819
前受金	1,145,000	30,648
前受収益	95,893	135,804
1年内返還予定の預り保証金	904,206	1,385,877
賞与引当金	14,760	-
その他	52,438	91,862
流動負債合計	8,962,242	11,876,383
固定負債		
長期借入金	36,900,557	65,207,001
リース債務	55,873	50,608
繰延税金負債	681,202	538,820
長期預り敷金保証金	179,555	178,055
退職給付に係る負債	69,247	43,367
その他	98,492	91,292
固定負債合計	37,984,928	66,109,145
負債合計	46,947,170	77,985,528
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,795,626	2,900,258
資本剰余金	4,405,036	4,509,668
利益剰余金	13,108,175	14,810,593
自己株式	△79	△79
株主資本合計	20,308,759	22,220,441
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	△24,217
為替換算調整勘定	△9,845	△604,579
その他の包括利益累計額合計	△29,768	△628,797
新株予約権	25,030	20,216
純資産合計	20,304,021	21,611,860
負債純資産合計	67,251,191	99,597,389

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	31,260,663	39,834,330
売上原価	24,402,427	31,662,130
売上総利益	6,858,235	8,172,200
販売費及び一般管理費	3,174,186	3,725,373
営業利益	3,684,048	4,446,826
営業外収益		
受取利息	7,023	10,682
受取配当金	13,698	9,946
有価証券利息	6,068	6,117
持分法による投資利益	30,809	303,733
償却債権取立益	33,650	100,300
業務受託料	110,533	100,265
為替差益	—	88,291
その他	27,350	83,420
営業外収益合計	229,133	702,758
営業外費用		
支払利息	541,767	613,391
資金調達費用	178,738	167,470
為替差損	127,331	—
その他	21,170	41,199
営業外費用合計	869,008	822,061
経常利益	3,044,174	4,327,524
特別利益		
関係会社株式売却益	—	333,040
特別利益合計	—	333,040
特別損失		
投資有価証券売却損	—	159,960
投資有価証券評価損	—	265,211
関係会社株式売却損	—	294,229
事務所移転費用	—	80,585
減損損失	70,275	29,153
特別損失合計	70,275	829,140
税金等調整前当期純利益	2,973,898	3,831,424
法人税、住民税及び事業税	992,416	1,311,896
法人税等調整額	△29,966	△165,468
法人税等合計	962,450	1,146,427
当期純利益	2,011,448	2,684,996
非支配株主に帰属する当期純利益	53,356	—
親会社株主に帰属する当期純利益	1,958,092	2,684,996

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	2,011,448	2,684,996
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14,378	△4,294
為替換算調整勘定	165,355	△594,733
その他の包括利益合計	179,733	△599,028
包括利益	2,191,182	2,085,967
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,134,246	2,085,967
非支配株主に係る包括利益	56,935	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	2,795,626	4,405,036	13,108,175	△79	20,308,759
当期変動額					
新株の発行	104,632	104,632			209,264
剰余金の配当			△982,578		△982,578
親会社株主に帰属する当期純利益			2,684,996		2,684,996
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	104,632	104,632	1,702,418	—	1,911,682
当期末残高	2,900,258	4,509,668	14,810,593	△79	22,220,441

	その他の包括利益累計額			新株予約権	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	△19,922	△9,845	△29,768	25,030	20,304,021
当期変動額					
新株の発行					209,264
剰余金の配当					△982,578
親会社株主に帰属する当期純利益					2,684,996
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4,294	△594,733	△599,028	△4,814	△603,842
当期変動額合計	△4,294	△594,733	△599,028	△4,814	1,307,839
当期末残高	△24,217	△604,579	△628,797	20,216	21,611,860

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	2,973,898	3,831,424
減価償却費	159,519	166,164
減損損失	70,275	29,153
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	7,662	6,170
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	159,960
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	265,211
持分法による投資損益 (△は益)	292,162	5,421
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△38,811
償却債権取立益	△33,650	△100,300
受取利息	△7,023	△10,682
受取配当金	△13,698	△9,946
有価証券利息	△6,068	△6,117
支払利息	541,767	613,391
為替差損益 (△は益)	127,331	△88,291
控除対象外消費税等	178,135	270,850
売上債権の増減額 (△は増加)	△116,203	81,639
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△9,546,942	△28,831,479
仕入債務の増減額 (△は減少)	18,277	△20,543
前渡金の増減額 (△は増加)	△318,732	△747,230
前払費用の増減額 (△は増加)	49,663	△113,102
未払費用の増減額 (△は減少)	3,872	6,648
未払金の増減額 (△は減少)	23,742	△372,428
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△25,399	35,816
預り金の増減額 (△は減少)	511,320	△426,036
前受金の増減額 (△は減少)	1,145,000	△1,114,352
前受収益の増減額 (△は減少)	△16,779	39,910
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△62,080	480,170
その他	△49,782	△155,262
小計	△4,093,734	△26,042,651
利息及び配当金の受取額	28,795	26,667
利息の支払額	△533,661	△594,196
法人税等の支払額	△1,041,331	△1,410,567
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,639,932	△28,020,748
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)	207,061	—
有形固定資産の取得による支出	△37,757	△323,703
敷金及び保証金の差入による支出	△4,537	△247,687
投資有価証券の売却による収入	—	415,930
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	171,414
その他	△10,344	△23,097
投資活動によるキャッシュ・フロー	154,422	△7,143

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	2,820	204,450
短期借入金の純増減額(△は減少)	2,788,800	1,639,000
長期借入れによる収入	26,232,839	61,618,157
長期借入金の返済による支出	△21,453,513	△29,953,189
リース債務の返済による支出	△14,390	△14,767
配当金の支払額	△981,917	△982,108
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	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,412,593	32,511,541
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	934,284	4,347,842
現金及び現金同等物の期首残高	13,574,693	14,508,977
現金及び現金同等物の期末残高	14,508,977	18,856,819

(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。

(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2018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。

(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 2017年4月1日 至 2018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	15,723,367	67,251,191
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(*)	15,723,367
合計	15,723,367

(*) 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。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	38,676,993	555,744	195,498	406,093	39,834,330	—	39,834,330
セグメント間の内部売 上高又は振替高	42,000	—	—	—	42,000	△42,000	—
計	38,718,993	555,744	195,498	406,093	39,876,330	△42,000	39,834,330
セグメント利益	7,258,864	303,686	195,456	295,633	8,053,642	△3,606,815	4,446,826
セグメント資産	71,037,872	272,355	—	7,505,041	78,815,270	20,782,119	99,597,389
その他の項目							
減価償却費	118,979	7,800	—	4,627	131,406	34,757	166,164
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	—	—	—	—	338,638	338,638

(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	△42,000
全社費用(*)	△3,564,815
合計	△3,606,815

(*) 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(*)	20,782,119
合計	20,782,119

(*) 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(*)	34,757
合計	34,757

(*) 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 2017年4月1日 至 2018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

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	15,585,482	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
合同会社つくしインベストメント	6,250,000	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 2017年4月1日 至 2018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。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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29,153千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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	1,135.12円	1,196.94円
1株当たり当期純利益金額	109.61円	149.30円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	108.69円	148.35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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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)	1,958,092	2,684,996
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)	1,958,092	2,684,996
普通株式の期中平均株式数(株)	17,864,664	17,983,415
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)	151,377	115,109
(うち新株予約権(株))	(151,377)	(115,109)
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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,800,278	16,021,857
営業未収入金	98,054	22,841
販売用不動産	37,097,525	67,240,854
前渡金	553,732	1,289,495
前払費用	51,627	177,982
関係会社短期貸付金	2,104,055	—
その他	69,394	200,674
流動資産合計	51,774,669	84,953,705
固定資産		
有形固定資産		
建物	36,162	217,295
構築物	68,066	60,266
工具、器具及び備品	13,345	29,508
土地	3,758	3,758
リース資産	66,556	65,505
有形固定資産合計	187,888	376,333
無形固定資産		
商標権	853	644
ソフトウェア	7,869	6,612
その他	0	0
無形固定資産合計	8,723	7,256
投資その他の資産		
投資有価証券	298,543	306,414
関係会社株式	300,000	365,415
出資金	505,161	505,161
関係会社出資金	232,898	232,898
関係会社長期貸付金	650,000	1,359,549
敷金及び保証金	232,676	333,673
長期前払費用	73,110	132,707
繰延税金資産	97,507	141,444
その他	38,121	48,443
貸倒引当金	△300	△300
投資その他の資産合計	2,427,719	3,425,406
固定資産合計	2,624,331	3,808,996
資産合計	54,399,000	88,762,701

(単位:千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	107,816	87,127
短期借入金	3,328,800	4,967,800
1年内返済予定の長期借入金	764,215	2,863,077
リース債務	13,583	17,897
未払金	237,776	344,742
未払費用	23,889	52,099
未払法人税等	1,014,009	869,704
未払消費税等	—	18,732
預り金	533,739	96,451
前受金	1,145,000	30,648
前受収益	63,787	133,851
1年内返還予定の預り保証金	770,855	1,385,877
流動負債合計	8,003,472	10,868,008
固定負債		
長期借入金	30,954,005	60,520,110
長期預り敷金保証金	179,555	178,055
リース債務	55,873	50,608
その他	98,492	91,292
固定負債合計	31,287,925	60,840,067
負債合計	39,291,398	71,708,076
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,795,626	2,900,258
資本剰余金		
資本準備金	2,774,071	2,878,703
資本剰余金合計	2,774,071	2,878,703
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	9,550,961	11,279,899
利益剰余金合計	9,550,961	11,279,899
自己株式	△79	△79
株主資本合計	15,120,580	17,058,782
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△38,009	△24,373
評価・換算差額等合計	△38,009	△24,373
新株予約権	25,030	20,216
純資産合計	15,107,602	17,054,625
負債純資産合計	54,399,000	88,762,701

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	29,301,320	35,868,061
売上原価	23,647,009	28,891,369
売上総利益	5,654,310	6,976,691
販売費及び一般管理費	2,101,366	2,495,021
営業利益	3,552,944	4,481,669
営業外収益		
受取利息	44,794	46,741
受取配当金	67,802	826
有価証券利息	6,068	6,117
投資事業組合運用益	9,180	15,719
受取手数料	1,200	38,478
その他	246	932
営業外収益合計	129,292	108,817
営業外費用		
支払利息	273,096	363,620
資金調達費用	151,415	167,470
その他	424	3,967
営業外費用合計	424,936	535,058
経常利益	3,257,300	4,055,428
特別損失		
事務所移転費用	—	80,585
減損損失	70,275	29,153
特別損失合計	70,275	109,739
税引前当期純利益	3,187,024	3,945,688
法人税、住民税及び事業税	970,234	1,277,437
法人税等調整額	△20,021	△43,264
法人税等合計	950,213	1,234,173
当期純利益	2,236,810	2,711,515

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018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	利益剰余金合計		
				繰越利益剰余金			
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

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		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	2,795,626	2,774,071	2,774,071	9,550,961	9,550,961	△79	15,120,580
当期変動額							
新株の発行	104,632	104,632	104,632				209,264
剰余金の配当				△982,578	△982,578		△982,578
当期純利益				2,711,515	2,711,515		2,711,515
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	104,632	104,632	104,632	1,728,937	1,728,937	-	1,938,201
当期末残高	2,900,258	2,878,703	2,878,703	11,279,899	11,279,899	△79	17,058,782

	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	△38,009	△38,009	25,030	15,107,602
当期変動額				
新株の発行				209,264
剰余金の配当				△982,578
当期純利益				2,711,515
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	13,636	13,636	△4,814	8,822
当期変動額合計	13,636	13,636	△4,814	1,947,023
当期末残高	△24,373	△24,373	20,216	17,054,625