

## 2020年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年2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 <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 2021年3月25日 配当支払開始予定日 2021年3月26日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年3月26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

(百万円未満切捨て)

### 1. 2020年12月期の連結業績（2020年4月1日～2020年12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	%
2020年12月期	29,886	—	2,420	—	2,157	—	1,644	—
2020年3月期	74,187	86.2	5,244	17.9	4,599	6.3	3,177	18.3

(注) 包括利益 2020年12月期 1,976百万円 (—%) 2020年3月期 2,974百万円 (42.6%)

	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	%	%	%
2020年12月期	89.94	—	6.8	2.9	8.1
2020年3月期	174.59	174.41	14.0	5.3	7.1

(参考) 持分法投資損益 2020年12月期 130百万円 2020年3月期 166百万円

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、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、決算期変更の経過期間となる当連結会計年度は、2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間となります。このため、対前期増減率については記載していません。なお、当社及び国内子会社は4月1日から12月31日までの9ヶ月間、12月決算の海外子会社は1月1日から12月31日までの12ヶ月間です。

#### (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
2020年12月期	71,220	24,841	34.9	1,358.52
2020年3月期	75,054	23,870	31.8	1,305.43

(参考) 自己資本 2020年12月期 24,841百万円 2020年3月期 23,870百万円

#### (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
2020年12月期	3,569	△98	△4,441	20,897
2020年3月期	29,681	1,160	△27,820	21,850

### 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	%	%
2020年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00	1,005	31.5	4.4
2020年12月期	—	0.00	—	25.00	25.00	457	27.8	1.9
2021年12月期 (予想)	—	0.00	—	50.00	50.00		31.5	

### 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) 当連結会計年度は、決算期の変更により2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間となっております。このため、対前期増減率については記載していません。また、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

2020年12月期	18,285,800株	2020年3月期	18,285,800株
2020年12月期	141株	2020年3月期	141株
2020年12月期	18,285,659株	2020年3月期	18,200,154株

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年12月期の個別業績（2020年4月1日～2020年12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	%
2020年12月期	29,427	—	2,596	—	2,202	—	1,478	—
2020年3月期	72,827	103.0	5,660	26.3	4,861	19.9	3,375	24.5

	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
2020年12月期	80.87	—
2020年3月期	185.46	185.27

(注) 当事業年度は、決算期の変更により2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間となっております。このため、対前期増減率については記載しておりません。

(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	
2020年12月期	63,153		20,178		32.0		1,103.53	
2020年3月期	67,545		19,710		29.2		1,077.92	

(参考) 自己資本 2020年12月期 20,178百万円 2020年3月期 19,710百万円

※ 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、2021年3月4日（木曜日）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 .....	3
(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 .....	4
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	5
(1) 連結貸借対照表 .....	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	7
連結損益計算書 .....	7
連結包括利益計算書 .....	8
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(追加情報) .....	13
(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、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、決算期変更の経過期間となる当連結会計年度は、2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間となります。なお、当社及び国内子会社は4月1日から12月31日までの9ヶ月間、12月決算の海外子会社は1月1日から12月31日までの12ヶ月間です。このため当連結会計年度の経営成績及びキャッシュフローに関する前期比較の記載は省略しております。

当連結会計年度(2020年4月1日から2020年12月31日まで)におけるわが国経済は、世界的な新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、国内では東京オリンピック・パラリンピックの延期、緊急事態宣言の発令など、日本経済への影響が避けられない状況となりました。その後、緊急事態宣言が解除され、感染拡大を防止しつつ社会経済活動を維持していくための政府による取り組みもあり、国内景気は持ち直しの動きもみられましたが、感染拡大の第3波により、日本及び世界経済は企業収益が急速に減少するなど極めて厳しい状況にあります。また、インバウンドの急減に加え、各種イベントの休止や政府等からの外出自粛要請による需要の低迷もあり、コロナ禍が収束するまでは、景気は依然として厳しい状況が継続しております。

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感染拡大により、一部の商業施設や宿泊施設においては収益が減少し、また、オフィスビルについては今後はリモートワーク等働き方改革が加速することが予想され、オフィス需要の減少、賃料水準の低下や空室率の増加が予測されるものの、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が継続していること及び低金利が継続していることから、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、スーパー、ホームセンター、ドラッグストアをはじめとした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は、コロナ禍でも巣ごもり消費により、概ね経営成績は好調であります。

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り、大手リース会社等へ販売用不動産の売却が進みました。

財務戦略としましては、リーマンショックの教訓を活かし、借入金の返済期間は概ね5～30年超の長期借入金であり、開発案件にかかる借入金は財務制限条項が付いておらず、途中弁済(約定弁済を除く)も求められません。なお、当社グループにおける当連結会計年度末の現金及び預金残高(連結)は208億円であり、常に積極的な土地の仕入活動を行うために、手元流動性を高めております。

また、2020年12月24日に「JINUSHIビジネス」による不動産投資商品の一部を、自己資金の活用により、売却せずに保有することで、安定的な賃料収入を得る長期賃貸事業を開始することを決定しました。当社は独自の不動産投資手法「JINUSHIビジネス」により、追加投資がかからず、安定的な収益が長期にわたって見込める不動産投資商品を開発し、売却する、いわゆるフロービジネスによって大半の売上、利益を計上してきました。自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的に収益を得ることができる当社商品へのニーズは根強く、底地マーケットは更に拡大していくものと考えております。一方、将来の予期せぬマーケット環境の変動に備え、より安定した事業構造への変革を図る必要があると考え、保有する現預金を一部活用することで「JINUSHIビジネス」による不動産投資商品を長期保有し、安定的な収益の拡大により事業構造の安定化を推し進めてまいります。

以上の結果、決算期変更の経過期間となる当連結会計年度(9ヶ月間)の売上高は29,886,985千円、営業利益は2,420,379千円、経常利益は2,157,139千円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,644,560千円となりました。

当社は、地主アセットマネジメント株式会社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、地主リーートのスポンサー会社であります。このスポンサーサポート契約に基づいて、地主リートへ2021年1月8日に「JINUSHIビジネス」による不動産投資商品を11案件売却(売却価格12,585,000千円)しております。地主リートは機関投資家を対象とした新投資口の発行(増資)及び借入金を原資として本11案件を取得し、この第5回目の増資により地主リーートの資産規模は設立当初掲げた「運用開始5年目に1,000億円以上の資産規模」を達成しております。なお、本売却にかかる売上高及び利益につきましては、決算期変更に伴い2021年12月期(2021年1月1日から2021年12月31日まで)の連結業績予想に織り込んでおります。

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29,455,022千円、セグメント利益は4,606,556千円となりました。

#### 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415,554千円、セグメント利益は250,783千円となりました。

③企画・仲介事業

企画・仲介事業におきましては、売上高は16,409千円、セグメント利益は6,159千円となりました。

(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3,834,331千円減少の71,220,442千円となりました。これは主に保有する販売用不動産の残高が5,105,250千円減少したことによりますが、早期売却等による財務体質の強化に取り組んだ一方で、長期賃貸事業を開始し、不動産投資商品となった販売用不動産の一部を固定資産（土地）に振り替えたこと等によります。

負債の部は、前連結会計年度末に比べ4,804,985千円減少の46,379,073千円となりました。これは主に販売用不動産の売却に伴う借入金の返済により、借入金の総額が3,284,440千円減少したこと等によります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ970,653千円増加の24,841,369千円となりました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益1,644,560千円を計上したこと及び剰余金の配当1,005,711千円を実施したこと等によります。なお、当連結会計年度末の自己資本比率は34.9%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、大手リース会社を主な売却先として販売用不動産を売却したこと、優良案件の仕入に伴う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等により、20,897,442千円となりました。

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、決算期変更の経過期間となる当連結会計年度は、2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間であることを踏まえ、税金等調整前当期純利益が2,156,881千円となり、販売用不動産が2,578,891千円減少したこと等により、増加した資金は3,569,731千円となりました。

(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、前連結会計年度に計上した投資有価証券の売却による収入が、当連結会計年度は計上が無かったこと等により、減少した資金は98,813千円となりました。

(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、保有する販売用不動産の売却により長期借入金の返済による支出は24,581,728千円となり、一方で新規販売用不動産の仕入に伴う資金調達を順調に行った結果、減少した資金は4,441,893千円となりました。

(4) 今後の見通し

2021年12月期（2021年1月1日から2021年12月31日まで）の業績予想

今後のわが国経済は、足下では新型コロナウイルス感染症の感染拡大に対して緊急事態宣言が再発令され、個人消費は減少し、一部の企業の経済活動が停滞をきたすなど、景気の先行きについては慎重な姿勢が見られます。加えて通商問題を巡る海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響により、不透明な状況で推移すると予測しております。とりわけ新型コロナウイルス感染症の世界規模での感染拡大に、各国は対応に追われており、わが国経済のみならず世界的に新型コロナウイルスのワクチン接種が待たれるなど長期的な影響が懸念されております。

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などで約8割を構成しており、このようなテナントは巣ごもり消費により、概ね経営成績は好調に推移するものと予測しております。当社グループの翌連結会計年度の方針としましては、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てまいります。

財務戦略としましては、自己資金の活用により、「JINUSHIビジネス」による不動産投資商品を長期保有し、安定的な賃料収入を得る長期賃貸事業を拡大させることにより、将来の予期せぬマーケット環境の変動に備えた安定した事業構造への変革を推し進めてまいります。

また、「JINUSHIビジネス」の海外（米国）展開につきましては、海外経済の動向に注視しながら、引き続き次の案件の仕入に取り組んでまいります。

地主リートの資産規模については、今後は中長期的に3,000億円以上の規模を目指してまいります。

このような状況を踏まえ、2021年12月期（2021年1月1日から2021年12月31日までの12ヶ月間）の売上高は51,000百万円、営業利益は5,400百万円、経常利益は4,200百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は2,900百万円を予想しております。

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決算期の変更に伴う会計期間短縮も考慮の上、第21期定時株主総会の決議を要件とし、1株当たり25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は1株当たり50円を予定しております。

なお、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ております。

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資料である「2020年12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お願いいたします。

(\* ) <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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	21,850,515	20,897,442
営業未収入金	146,776	198,376
販売用不動産	43,493,097	38,387,846
前渡金	1,130,891	371,095
前払費用	174,837	102,942
その他	89,429	116,734
流動資産合計	66,885,548	60,074,438
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	359,588	390,000
工具、器具及び備品(純額)	74,666	60,687
土地	3,758	2,883,518
リース資産(純額)	84,342	102,742
有形固定資産合計	522,356	3,436,948
無形固定資産		
商標権	434	2,799
その他	13,540	52,097
無形固定資産合計	13,975	54,896
投資その他の資産		
投資有価証券	300,462	293,473
関係会社株式	6,041,020	6,175,760
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	482,926	497,857
長期前払費用	96,874	91,275
その他	291,608	175,711
貸倒引当金	△89,160	△89,079
投資その他の資産合計	7,632,895	7,654,159
固定資産合計	8,169,226	11,146,004
資産合計	75,054,774	71,220,442

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	224,555	187,380
短期借入金	1,099,000	797,000
1年内返済予定の長期借入金	2,770,374	2,034,557
未払金	412,835	383,350
未払費用	29,698	75,496
リース債務	20,458	31,490
未払法人税等	1,523,866	5,595
未払消費税等	29,395	4,519
預り金	196,053	113,108
前受金	45,000	20,000
前受収益	97,513	111,879
1年内返還予定の預り保証金	1,404,118	1,634,203
その他	1,373	1,853
流動負債合計	7,854,242	5,400,432
固定負債		
長期借入金	42,604,523	40,357,901
長期預り敷金保証金	163,955	163,955
リース債務	69,674	79,146
繰延税金負債	448,295	234,012
その他	43,367	143,625
固定負債合計	43,329,816	40,978,640
負債合計	51,184,058	46,379,073
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,048,547	3,048,547
資本剰余金	4,657,957	4,657,957
利益剰余金	16,995,921	17,634,770
自己株式	△79	△79
株主資本合計	24,702,346	25,341,195
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△27,939	△32,604
為替換算調整勘定	△803,690	△467,221
その他の包括利益累計額合計	△831,630	△499,826
純資産合計	23,870,716	24,841,369
負債純資産合計	75,054,774	71,220,442



(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
売上高	74,187,219	29,886,985
売上原価	65,086,742	24,867,577
売上総利益	9,100,476	5,019,408
販売費及び一般管理費	3,855,806	2,599,029
営業利益	5,244,670	2,420,379
営業外収益		
受取利息	5,550	1,395
受取配当金	973	916
有価証券利息	5,870	4,249
持分法による投資利益	166,856	130,177
償却債権取立益	22,704	381,270
業務受託料	100,475	106,553
為替差益	79,806	—
その他	21,206	12,046
営業外収益合計	403,442	636,609
営業外費用		
支払利息	729,090	392,310
資金調達費用	272,050	120,455
為替差損	—	377,644
その他	47,507	9,437
営業外費用合計	1,048,649	899,848
経常利益	4,599,463	2,157,139
特別利益		
投資有価証券売却益	116,810	—
新株予約権戻入益	13,394	—
特別利益合計	130,204	—
特別損失		
子会社整理損	101,691	—
特別損失合計	101,691	—
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	4,627,976	2,157,139
匿名組合損益分配額	—	258
税金等調整前当期純利益	4,627,976	2,156,881
法人税、住民税及び事業税	1,537,505	612,079
法人税等調整額	△87,005	△99,758
法人税等合計	1,450,500	512,321
当期純利益	3,177,475	1,644,560
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	3,177,475	1,644,560

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	3,177,475	1,644,560
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,722	△4,664
為替換算調整勘定	△199,110	336,468
その他の包括利益合計	△202,833	331,804
包括利益	2,974,642	1,976,364
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,974,642	1,976,364
非支配株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	2,900,258	4,509,668	14,810,593	△79	22,220,441
当期変動額					
新株の発行	148,288	148,288			296,577
剰余金の配当			△992,148		△992,148
親会社株主に帰属する当期純利益			3,177,475		3,177,475
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	148,288	148,288	2,185,327	—	2,481,905
当期末残高	3,048,547	4,657,957	16,995,921	△79	24,702,346

	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	△24,217	△604,579	△628,797	20,216	21,611,860
当期変動額					
新株の発行					296,577
剰余金の配当					△992,148
親会社株主に帰属する当期純利益					3,177,475
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△3,722	△199,110	△202,833	△20,216	△223,049
当期変動額合計	△3,722	△199,110	△202,833	△20,216	2,258,855
当期末残高	△27,939	△803,690	△831,630	—	23,870,716

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2020年12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	3,048,547	4,657,957	16,995,921	△79	24,702,346
当期変動額					
新株の発行					
剰余金の配当			△1,005,711		△1,005,711
親会社株主に帰属する当期純利益			1,644,560		1,644,560
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	638,848	—	638,848
当期末残高	3,048,547	4,657,957	17,634,770	△79	25,341,195

	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	△27,939	△803,690	△831,630	—	23,870,716
当期変動額					
新株の発行					
剰余金の配当					△1,005,711
親会社株主に帰属する当期純利益					1,644,560
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△4,664	336,468	331,804		331,804
当期変動額合計	△4,664	336,468	331,804	—	970,653
当期末残高	△32,604	△467,221	△499,826	—	24,841,369

## (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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	4,627,976	2,156,881
減価償却費	116,101	72,287
新株予約権戻入益	△13,394	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	750	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△116,810	—
持分法による投資損益 (△は益)	93,275	△3,989
子会社整理損	101,691	—
償却債権取立益	△22,704	△381,270
受取利息	△5,550	△1,395
受取配当金	△973	△916
有価証券利息	△5,870	△4,249
支払利息	729,090	392,310
為替差損益 (△は益)	△79,806	306,685
控除対象外消費税等	225,779	168,012
売上債権の増減額 (△は増加)	△47,377	△51,600
たな卸資産の増減額 (△は増加)	25,947,787	2,578,891
仕入債務の増減額 (△は減少)	122,118	△23,303
前渡金の増減額 (△は増加)	170,071	753,146
前払費用の増減額 (△は増加)	26,268	56,454
未払費用の増減額 (△は減少)	6,356	△22,478
未払金の増減額 (△は減少)	△33,326	△26,280
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△14,532	△20,404
預り金の増減額 (△は減少)	36,234	△82,945
前受金の増減額 (△は減少)	14,352	△25,000
前受収益の増減額 (△は減少)	△38,291	14,365
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	18,240	230,085
その他	△450,667	△94,228
小計	31,406,791	5,991,055
利息及び配当金の受取額	15,433	38,432
利息の支払額	△791,312	△369,243
法人税等の支払額	△949,607	△2,090,513
営業活動によるキャッシュ・フロー	29,681,305	3,569,731
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△144,135	△55,924
敷金及び保証金の差入による支出	△52,218	△18,033
投資有価証券の売却による収入	1,319,773	—
その他	37,146	△24,855
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,160,565	△98,813

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12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	289,755	—
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△3,868,800	△302,000
長期借入れによる収入	36,488,370	21,465,600
長期借入金の返済による支出	△59,720,215	△24,581,728
リース債務の返済による支出	△17,540	△20,106
配当金の支払額	△992,035	△1,003,659
財務活動によるキャッシュ・フロー	△27,820,465	△4,441,893
現金及び現金同等物に係る換算差額	△27,709	17,902
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,993,695	△953,073
現金及び現金同等物の期首残高	18,856,819	21,850,515
現金及び現金同等物の期末残高	21,850,515	20,897,442

(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。

(追加情報)

(保有目的の変更)

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)

保有目的の変更により、販売用不動産から有形固定資産へ2,867,071千円を振替えております。

(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」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。

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売上高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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注1)	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	不動産投資 事業	サブリー ス・貸貸 借・ファン ドフィー 事業	企画・仲介 事業	計			
売上高							
外部顧客への売上高	73,533,039	647,543	6,635	74,187,219	—	—	74,187,219
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	73,533,039	647,543	6,635	74,187,219	—	—	74,187,219
セグメント利益	8,399,529	419,816	6,376	8,825,723	△2,666	△3,578,386	5,244,670
セグメント資産	44,875,442	216,525	—	45,091,968	6,044,353	23,918,452	75,054,774
その他の項目							
減価償却費	56,277	1,950	—	58,227	95	57,778	116,101
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	—	—	—	—	197,593	197,593

(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事業等であります。

(注2)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)

全社費用(*)	△3,578,386
合計	△3,578,386

(\*) 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(*)	23,918,452
合計	23,918,452

(\*) 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(*)	57,778
合計	57,778

(\*) 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。

(注3)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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注1)	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	不動産投資 事業	サブリー ス・貸貸 借・ファン ドフィー 事業	企画・仲介 事業	計			
売上高							
外部顧客への売上高	29,455,022	415,554	16,409	29,886,985	—	—	29,886,985
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	29,455,022	415,554	16,409	29,886,985	—	—	29,886,985
セグメント利益	4,606,556	250,783	6,159	4,863,498	△325	△2,442,794	2,420,379
セグメント資産	38,945,178	3,151,045	—	42,096,223	6,179,217	22,945,002	71,220,442
その他の項目							
減価償却費	15,544	—	—	15,544	84	56,657	72,287
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額 (注4)	—	2,867,071	—	2,867,071	—	87,496	2,954,568

(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事業等であります。

(注2)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)

全社費用(*)	△2,442,794
合計	△2,442,794

(\*)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(*)	22,945,002
合計	22,945,002

(\*)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(*)	56,657
合計	56,657

(\*)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。

(注3)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。

(注4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、保有目的の変更により販売用不動産から有形固定資産に振替した2,867,071千円を含んでおります。

## 【関連情報】

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	26,436,943	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
SMFLみらいパートナーズ株式会社	18,900,503	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
エムエル・エステート株式会社	9,061,138	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

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2020年12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
エムエル・エステート株式会社	10,023,720	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
芙蓉総合リース株式会社	7,182,200	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
株式会社九州リースサービス	4,014,240	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	1,305.43円	1,358.52円
1株当たり当期純利益金額	174.59円	89.94円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	174.41円	－円

(注1) 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(注2) 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12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)	3,177,475	1,644,560
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)	3,177,475	1,644,560
普通株式の期中平均株式数(株)	18,200,154	18,285,659
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)	17,775	－
(うち新株予約権(株))	(17,775)	(－)
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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	20,257,088	19,263,957
営業未収入金	76,271	55,919
販売用不動産	42,101,656	36,474,801
前渡金	1,119,572	308,095
前払費用	155,347	84,804
その他	281,030	318,828
流動資産合計	63,990,966	56,506,407
固定資産		
有形固定資産		
建物	307,464	341,430
工具、器具及び備品	52,922	42,535
土地	3,758	2,883,518
リース資産	84,342	95,880
有形固定資産合計	448,487	3,363,365
無形固定資産		
商標権	434	2,799
ソフトウェア	12,141	49,696
その他	0	0
無形固定資産合計	12,576	52,496
投資その他の資産		
投資有価証券	298,212	291,213
関係会社株式	365,415	365,415
関係会社出資金	232,898	232,898
出資金	505,161	505,161
関係会社長期貸付金	1,029,569	1,297,806
敷金及び保証金	368,143	367,461
長期前払費用	94,458	89,427
繰延税金資産	138,816	23,009
その他	61,392	59,348
貸倒引当金	△300	△300
投資その他の資産合計	3,093,767	3,231,439
固定資産合計	3,554,831	6,647,301
資産合計	67,545,797	63,153,708

(単位:千円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	205,366	182,030
短期借入金	1,099,000	797,000
1年内返済予定の長期借入金	2,770,374	2,034,557
未払金	305,610	194,035
未払費用	30,600	46,563
リース債務	20,458	30,385
未払法人税等	1,467,860	463
未払消費税等	7,238	—
預り金	155,002	72,719
前受金	45,000	20,000
前受収益	94,102	96,362
1年内返還予定の預り保証金	1,404,118	1,617,343
流動負債合計	7,604,732	5,091,460
固定負債		
長期借入金	39,996,932	37,646,622
長期預り敷金保証金	163,955	163,955
リース債務	69,674	72,840
固定負債合計	40,230,563	37,883,417
負債合計	47,835,295	42,974,877
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,048,547	3,048,547
資本剰余金		
資本準備金	3,026,992	3,026,992
資本剰余金合計	3,026,992	3,026,992
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	13,663,069	14,136,065
利益剰余金合計	13,663,069	14,136,065
自己株式	△79	△79
株主資本合計	19,738,530	20,211,526
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△28,028	△32,695
評価・換算差額等合計	△28,028	△32,695
純資産合計	19,710,501	20,178,830
負債純資産合計	67,545,797	63,153,708

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
売上高	72,827,432	29,427,794
売上原価	64,133,150	24,732,779
売上総利益	8,694,281	4,695,014
販売費及び一般管理費	3,033,600	2,098,062
営業利益	5,660,681	2,596,951
営業外収益		
受取利息	9,914	7,842
受取配当金	933	874
有価証券利息	5,870	4,249
投資事業組合運用益	16,092	8,007
受取手数料	32,854	1,800
その他	1,837	953
営業外収益合計	67,503	23,727
営業外費用		
支払利息	543,895	283,828
資金調達費用	272,050	122,455
その他	50,614	11,455
営業外費用合計	866,561	417,739
経常利益	4,861,623	2,202,940
特別利益		
新株予約権戻入益	13,394	—
特別利益合計	13,394	—
税引前当期純利益	4,875,017	2,202,940
法人税、住民税及び事業税	1,496,537	609,030
法人税等調整額	3,161	115,202
法人税等合計	1,499,698	724,233
当期純利益	3,375,318	1,478,706

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020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	2,900,258	2,878,703	2,878,703	11,279,899	11,279,899	△79	17,058,782
当期変動額							
新株の発行	148,288	148,288	148,288				296,577
剰余金の配当				△992,148	△992,148		△992,148
当期純利益				3,375,318	3,375,318		3,375,318
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	148,288	148,288	148,288	2,383,170	2,383,170	—	2,679,748
当期末残高	3,048,547	3,026,992	3,026,992	13,663,069	13,663,069	△79	19,738,530

	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	△24,373	△24,373	20,216	17,054,625
当期変動額				
新株の発行				296,577
剰余金の配当				△992,148
当期純利益				3,375,318
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△3,655	△3,655	△20,216	△23,872
当期変動額合計	△3,655	△3,655	△20,216	2,655,876
当期末残高	△28,028	△28,028	—	19,710,501



当事業年度(自 2020年4月1日 至 2020年12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	3,048,547	3,026,992	3,026,992	13,663,069	13,663,069	△79	19,738,530
当期変動額							
新株の発行							
剰余金の配当				△1,005,711	△1,005,711		△1,005,711
当期純利益				1,478,706	1,478,706		1,478,706
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	—	—	472,995	472,995	—	472,995
当期末残高	3,048,547	3,026,992	3,026,992	14,136,065	14,136,065	△79	20,211,526

	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	△28,028	△28,028	—	19,710,501
当期変動額				
新株の発行				
剰余金の配当				△1,005,711
当期純利益				1,478,706
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△4,666	△4,666		△4,666
当期変動額合計	△4,666	△4,666	—	468,329
当期末残高	△32,695	△32,695	—	20,178,830