



平成29年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成29年5月10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 (氏名) 松岡 哲也

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役財務・経理本部長 (氏名) 入江 賢治

TEL 06-4706-7501

定時株主総会開催予定日 平成29年6月28日 配当支払開始予定日

平成29年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成29年6月29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29年3月期の連結業績(平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	26,614	53.1	4,843	18.7	5,181	7.9	6,437	78.5
28年3月期	17,378	6.9	5,955	67.9	5,626	88.3	3,605	93.5

(注) 包括利益 29年3月期 6,620百万円 (187.2%) 28年3月期 3,536百万円 (87.5%)

	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	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	%	%	%
29年3月期	366.84	359.93	44.2	10.9	18.2
28年3月期	209.09	203.09	36.0	17.9	34.3

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 870百万円 28年3月期 154百万円

(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
29年3月期	56,792	19,878	30.8	979.32
28年3月期	38,690	11,700	30.1	665.31

(参考) 自己資本 29年3月期 17,493百万円 28年3月期 11,626百万円

(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
29年3月期	2,908	1,136	3,394	13,574
28年3月期	5,615	2,316	9,584	11,968

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	%	%
28年3月期		0.00		45.00	45.00	786	21.5	7.7
29年3月期		0.00		55.00	55.00	982	15.0	6.7
30年3月期(予想)		0.00		55.00	55.00		68.9	

3. 平成30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30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	31,100	16.9	2,600	46.3	2,000	61.4	1,400	78.3	79.78

(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) : 有

新規 5 社 (社名) ニューリアルプロパティ株式会社、クマガイオーストラリアファイナンスPT. Y. リミテッド、クマガイオーストラリアPT. Y. リミテッド、クマガイインターナショナルリミテッド、Kランドニューヨークコーポレーション、 除外 1 社 (社名) 株式会社J

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 無
 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料12ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	29年3月期	17,862,800 株	28年3月期	17,475,800 株
期末自己株式数	29年3月期	141 株	28年3月期	141 株
期中平均株式数	29年3月期	17,548,234 株	28年3月期	17,244,133 株

(参考) 個別業績の概要

平成29年3月期の個別業績(平成28年4月1日～平成29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	%
29年3月期	23,894	327.8	4,220		3,753		7,154	
28年3月期	5,585	56.1	62		427		342	

	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
29年3月期	407.70	400.02
28年3月期	19.84	

(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
29年3月期	43,865	13,871	31.6	775.19
28年3月期	34,062	7,148	20.9	407.98

(参考) 自己資本 29年3月期 13,846百万円 28年3月期 7,129百万円

決算短信は監査の対象外です

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29年6月6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
(会計方針の変更)	12
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
4. 個別財務諸表	18
(1) 貸借対照表	18
(2) 損益計算書	20
(3) 株主資本等変動計算書	21

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、戦後3番目の長い景気回復が続いており企業業績も最高益を出すところも多くありますが、賃金の伸びは限られ、内需や外需の伸びは弱く実感の乏しいものであります。一方で海外におきましては、保護主義の色合いが濃い米国トランプ政権の通商政策や欧州政治の混乱などの政治リスクを抱え、地政学リスクは無数にあるものの、総じて企業業績は安定し設備投資も回復していることから、景況感は改善しており、世界景気は回復傾向にあります。

不動産及び不動産金融業界におきましては、首都圏での人手不足が拡大しており、新築マンションの価格は高止まりし敬遠され売れ行きが悪化している模様であります。ただ地価は今後も緩やかに上がる見通しであるものの、バブル期のように一斉に上がるようなことはなさそうであります。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、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「地主プライベートリート投資法人(地主リート、といいます。)」へ8案件を売却(売却価格11,380,000千円)し私募リーートの運用を開始いたしました。また、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(以下、「NR P」という。)の自己株式取得により、当社グループはNR Pの議決権の過半数を保有することとなり、NR P及びその子会社10社、持分法適用関連会社1社が当社グループの関係会社として増加しました。この結果、当連結会計年度の売上高は26,614,078千円(前年同期比53.1%増)、経常利益は5,181,191千円(同7.9%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は6,437,323千円(同78.5%増)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。

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25,204,212千円(前年同期比47.6%増)、セグメント利益は6,521,075千円(同10.0%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420,367千円(同38.7%増)、セグメント利益は175,127千円(同146.3%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193,804千円(前年同期は、3,555千円)、セグメント利益192,313千円(前年同期は、3,555千円)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851,694千円、セグメント利益は753,152千円となりました。

(*) 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、当第1四半期連結会計期間において、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10社、持分法適用関連会社1社が当社グループの関係会社として増加しました。

これにより、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントを従来の3事業に「その他事業」を追加し、4事業としております。なお、その他事業では、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) 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1,732,166千円増加するとともに、NR Pを子会社化したこと及び仕入を更に加速して販売用不動産が9,029,205千円増加し過去最高水準となった結果、46,022,019千円(前年同期比29.9%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、NR Pが連結子会社になったこと等により、投資有価証券が216,332千円減少したものの出資金が500,000千円増加し、関係会社株式が7,083,153千円増加した結果、10,770,621千円(同231.3%増)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、借入期間を長期化するという財務戦略を継続実施したことにより、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金の総額が1,810,660千円減少した結果、4,068,548千円(同34.1%減)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11,587,311千円増加した結果、32,845,674千円(同57.8%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6,437,323千円(同78.5%増)を計上し、19,878,418千円(同69.9%増)となり、自己資本比率は30.8%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8案件を売却(売却価格11,380,000千円)し私募リートの運用を開始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1,606,651千円増加し13,574,693千円となりました。

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7,968,514千円となり、負ののれん発生益が4,577,713千円発生したこと、段階取得に係る差損が1,787,271千円発生したこと、及び販売用不動産が6,100,801千円増加したこと等により減少した資金は、2,908,136千円(前年同期は5,615,702千円減少)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、連結範囲の変更を伴う子会社株式取得による収入1,894,986千円があったこと等により増加した資金は、1,136,940千円(前年同期は2,316,423千円減少)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18,435,426千円となりましたが、更に一層仕入を促進したことにより長期借入れによる収入が22,158,000千円あったこと等により増加した資金は、3,394,811千円(前年同期は9,584,863千円増加)となりました。

(4) 今後の見通し

今後の世界経済の見通しにつきましては、政策・方針の変化次第では、景気の下振れリスクも予想されるものの、米国、欧州においては緩やかな景気回復傾向が続くことが期待されます。国内経済におきましても、総じて持ち直しの動きが出ており、緩やかな回復基調が続くことが想定されます。

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、当連結会計年度において運用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」を組成したことにより、JINUSHIビジネスを完全に自社ブランド化し、JINUSHIビジネスを次のステージに移行させ、当社グループはさらなる成長へ邁進いたします。

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17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、複数の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いております。

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「2017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お願いいたします。

(*) <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28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,062,588	13,794,754
営業未収入金	4,799	77,448
販売用不動産	22,610,077	31,639,283
前渡金	377,573	235,000
前払費用	159,513	131,749
繰延税金資産	193,072	82,371
その他	31,481	61,412
流動資産合計	35,439,106	46,022,019
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	83,604	150,838
工具、器具及び備品(純額)	21,032	25,838
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	26,903	50,688
有形固定資産合計	135,297	231,123
無形固定資産		
商標権	880	705
その他	6,857	10,543
無形固定資産合計	7,737	11,249
投資その他の資産		
投資有価証券	2,669,789	2,453,456
関係会社株式	—	7,083,153
関係会社出資金	—	4,000
出資金	5,161	505,161
敷金及び保証金	248,087	291,418
長期前払費用	116,360	89,385
その他	69,320	454,083
貸倒引当金	△300	△352,409
投資その他の資産合計	3,108,419	10,528,248
固定資産合計	3,251,454	10,770,621
資産合計	38,690,561	56,792,641

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	49,446	121,511
短期借入金	426,000	540,000
1年内返済予定の長期借入金	2,539,653	614,992
未払金	81,257	227,468
未払費用	6,672	16,232
リース債務	13,575	11,587
未払法人税等	2,043,747	1,112,481
未払消費税等	1,724	33,510
預り金	25,156	74,535
前受収益	79,825	112,673
1年内返還予定の預り保証金	892,687	963,286
賞与引当金	—	11,516
その他	10,000	228,752
流動負債合計	6,169,747	4,068,548
固定負債		
長期借入金	20,470,581	32,057,893
リース債務	15,061	40,596
繰延税金負債	155,945	496,058
長期預り敷金保証金	178,555	182,555
退職給付に係る負債	—	68,570
固定負債合計	20,820,143	32,845,674
負債合計	26,989,890	36,914,223
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,619,000	2,794,183
資本剰余金	2,597,445	2,772,628
利益剰余金	6,481,610	12,132,529
自己株式	△79	△79
株主資本合計	11,697,976	17,699,262
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△32,280	△29,476
為替換算調整勘定	△39,038	△176,446
その他の包括利益累計額合計	△71,319	△205,923
新株予約権	18,720	25,097
非支配株主持分	55,293	2,359,982
純資産合計	11,700,670	19,878,418
負債純資産合計	38,690,561	56,792,641

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高	17,378,474	26,614,078
売上原価	9,951,153	18,903,831
売上総利益	7,427,320	7,710,247
販売費及び一般管理費	1,471,778	2,866,760
営業利益	5,955,542	4,843,487
営業外収益		
受取利息	244	7,827
受取配当金	381	12,115
有価証券利息	6,599	5,877
持分法による投資利益	154,366	870,794
償却債権取立益	—	106,561
その他	622	150,711
営業外収益合計	162,214	1,153,888
営業外費用		
支払利息	293,011	609,799
資金調達費用	183,487	178,944
その他	15,001	27,440
営業外費用合計	491,500	816,184
経常利益	5,626,256	5,181,191
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	5,369	3,119
事務所移転費用	29,433	—
段階取得に係る差損	—	1,787,271
特別損失合計	34,803	1,790,390
税金等調整前当期純利益	5,591,452	7,968,514
法人税、住民税及び事業税	2,094,882	1,024,615
法人税等調整額	△105,927	136,977
法人税等合計	1,988,954	1,161,592
当期純利益	3,602,497	6,806,921
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△3,149	369,597
親会社株主に帰属する当期純利益	3,605,646	6,437,323

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	3,602,497	6,806,921
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△10,217	4,301
持分法適用会社に対する持分相当額	△55,946	—
為替換算調整勘定	—	△190,617
その他の包括利益合計	△66,164	△186,316
包括利益	3,536,333	6,620,605
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,539,482	6,302,719
非支配株主に係る包括利益	△3,149	317,885

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28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	2,524,080	2,502,525	3,383,907	△79	8,410,432
当期変動額					
新株の発行	94,920	94,920			189,840
剰余金の配当			△507,943		△507,943
親会社株主に帰属する当期純利益			3,605,646		3,605,646
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	94,920	94,920	3,097,703	—	3,287,543
当期末残高	2,619,000	2,597,445	6,481,610	△79	11,697,976

	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	△5,154	—	△5,154	18,900	86,442	8,510,620
当期変動額						
新株の発行						189,840
剰余金の配当						△507,943
親会社株主に帰属する当期純利益						3,605,646
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△27,125	△39,038	△66,164	△180	△31,149	△97,493
当期変動額合計	△27,125	△39,038	△66,164	△180	△31,149	3,190,049
当期末残高	△32,280	△39,038	△71,319	18,720	55,293	11,700,670

当連結会計年度(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

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	5,591,452	7,968,514
減価償却費	15,999	122,279
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	5,369	3,119
事務所移転費用	29,433	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△325	△3,216
持分法による投資損益(△は益)	△154,366	△545,096
償却債権取立益	—	△106,561
受取利息	△244	△7,827
受取配当金	△381	△12,115
有価証券利息	△6,599	△5,877
支払利息	293,011	609,799
控除対象外消費税等	104,376	154,656
売上債権の増減額(△は増加)	△4,267	21,983
たな卸資産の増減額(△は増加)	△9,969,280	△6,100,801
仕入債務の増減額(△は減少)	16,873	24,317
前渡金の増減額(△は増加)	△170,236	142,573
前払費用の増減額(△は増加)	△72,082	42,203
未払費用の増減額(△は減少)	△1,938	6,008
未払金の増減額(△は減少)	△103,722	145,735
未払消費税等の増減額(△は減少)	△14,580	17,134
預り金の増減額(△は減少)	△3,206	△8,451
前受収益の増減額(△は減少)	33,944	△5,995
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	363,399	△32,980
その他	△153,115	48,895
小計	△4,200,485	△312,144
利息及び配当金の受取額	9,589	28,871
利息の支払額	△297,850	△594,530
法人税等の支払額	△1,126,955	△2,030,332
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,615,702	△2,908,136
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)	△5,518	△85,515
有形固定資産の取得による支出	△91,770	△100,583
投資有価証券の取得による支出	△2,027,959	—
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支出	△103,657	—
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	△77,359	△22,693
その他	△10,156	△45,253
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,316,423	1,136,940

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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	189,660	343,350
短期借入金の純増減額(△は減少)	235,000	114,000
長期借入れによる収入	22,990,610	22,158,000
長期借入金の返済による支出	△13,284,462	△18,435,426
リース債務の返済による支出	△10,901	△12,274
配当金の支払額	△507,042	△785,619
非支配株主への配当金の支払額	△28,000	—
その他	—	12,782
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,584,863	3,394,811
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	△16,964
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,652,737	1,606,651
現金及び現金同等物の期首残高	10,315,304	11,968,041
現金及び現金同等物の期末残高	11,968,041	13,574,693

(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)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ4,979千円増加しております。

(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、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。

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27年4月1日至平成28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	計		
売上高						
外部顧客への売上高	17,071,948	302,970	3,555	17,378,474	—	17,378,474
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	17,071,948	302,970	3,555	17,378,474	—	17,378,474
セグメント利益	7,245,351	71,102	3,555	7,320,009	△1,364,467	5,955,542
セグメント資産	23,126,319	170,228	1,080	23,297,627	15,392,933	38,690,561
その他の項目						
減価償却費	—	—	—	—	15,999	15,999
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	—	—	—	99,027	99,027

(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)

全社費用(*)	1,364,467
合計	1,364,467

(*) 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(*)	15,392,933
合計	15,392,933

(*) 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(*)	15,999
合計	15,999

(*) 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。

4. 報告セグメントごとの資産に関する情報

(子会社の取得による資産の著しい増加)

当連結会計年度において、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10社、持分法適用関連会社2社が当社グループの関係会社として増加しました。

なお、当連結会計年度において持分法適用関連会社でありました若狭観光開発株式会社は、重要性が低下したため、当連結会計年度から持分法適用の範囲から除外しております。

これにより当連結会計年度末の資産の残高は、前連結会計年度の末日に比べ、「不動産投資事業」の資産が4,153,893千円、「その他事業」の資産が9,604,244千円それぞれ増加しております。

5. 報告セグメントの変更等に関する事項

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10社、持分法適用関連会社2社が当社グループの関係会社として増加しました。

なお、当連結会計年度において持分法適用関連会社でありました若狭観光開発株式会社は、重要性が低下したため、当連結会計年度から持分法適用の範囲から除外しております。

これにより、当連結会計年度より、報告セグメントを従来の3事業に「その他事業」(*)を追加し、4事業としております。

(*) その他事業では、海外PFI事業、娯楽事業(ゴルフ場の運営)を行っております。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

「会計方針の変更」に記載のとおり、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更したため、事業セグメントの減価償却の方法を同様に變更しております。

当該変更により、当連結会計年度のセグメント利益に与える影響はありませんが、各報告セグメントに帰属しない全社費用が4,979千円減少しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(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
エムジーリース株式会社	11,750,000	不動産投資事業
興銀リース株式会社	2,910,440	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
ケネディクス商業リート投資法人	1,929,000	不動産投資事業

当連結会計年度(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

【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27年4月1日至平成28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。

【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27年4月1日至平成28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。

【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27年4月1日至平成28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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	665.31円	979.32円
1株当たり当期純利益金額	209.09円	366.84円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	203.09円	359.93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27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (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)	3,605,646	6,437,323
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)	3,605,646	6,437,323
普通株式の期中平均株式数(株)	17,244,133	17,548,234
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)	510,024	336,517
(うち新株予約権)	(510,024)	(336,517)
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28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,911,404	10,893,411
営業未収入金	4,799	17,381
販売用不動産	22,239,248	27,579,354
前渡金	377,573	235,000
前払費用	158,894	103,767
繰延税金資産	189,502	81,032
関係会社短期貸付金	1,739,000	—
その他	220,878	15,609
流動資産合計	32,841,301	38,925,557
固定資産		
有形固定資産		
建物	83,604	105,597
構築物	—	45,241
工具、器具及び備品	21,032	25,838
土地	3,758	3,758
リース資産	26,903	50,688
有形固定資産合計	135,297	231,123
無形固定資産		
商標権	880	705
ソフトウェア	6,857	5,405
その他	0	0
無形固定資産合計	7,737	6,111
投資その他の資産		
投資有価証券	318,863	313,448
関係会社株式	124,000	404,000
出資金	5,161	505,161
関係会社出資金	219,429	223,459
関係会社長期貸付金	—	2,884,055
敷金及び保証金	228,087	229,789
長期前払費用	113,265	84,985
繰延税金資産	6,861	7,212
その他	62,459	50,453
貸倒引当金	△300	△300
投資その他の資産合計	1,077,827	4,702,265
固定資産合計	1,220,862	4,939,500
資産合計	34,062,164	43,865,058

(単位:千円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	49,446	66,175
短期借入金	426,000	540,000
関係会社短期借入金	2,500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	2,539,653	614,992
リース債務	13,575	11,587
未払金	81,122	227,464
未払費用	20,542	13,732
未払法人税等	14,170	1,017,537
未払消費税等	1,724	18,237
預り金	25,134	25,523
前受収益	78,725	73,291
1年内返還予定の預り保証金	879,487	862,306
その他	10,000	—
流動負債合計	6,639,583	3,470,848
固定負債		
長期借入金	20,080,581	26,299,066
長期預り敷金保証金	178,555	182,555
リース債務	15,061	40,596
固定負債合計	20,274,198	26,522,218
負債合計	26,913,781	29,993,066
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,619,000	2,794,183
資本剰余金		
資本準備金	2,597,445	2,772,628
資本剰余金合計	2,597,445	2,772,628
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,928,669	8,296,597
利益剰余金合計	1,928,669	8,296,597
自己株式	△79	△79
株主資本合計	7,145,035	13,863,329
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△15,372	△16,435
評価・換算差額等合計	△15,372	△16,435
新株予約権	18,720	25,097
純資産合計	7,148,383	13,871,991
負債純資産合計	34,062,164	43,865,058

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高	5,585,580	23,894,094
売上原価	4,250,165	17,807,499
売上総利益	1,335,414	6,086,595
販売費及び一般管理費	1,398,349	1,865,678
営業利益又は営業損失(△)	△62,935	4,220,917
営業外収益		
受取利息	11,270	33,938
受取配当金	52,381	2,585
有価証券利息	6,599	5,877
受取手数料	2,400	2,700
その他	598	252
営業外収益合計	73,249	45,354
営業外費用		
支払利息	274,068	330,109
資金調達費用	162,660	175,230
その他	904	7,896
営業外費用合計	437,632	513,237
経常利益又は経常損失(△)	△427,318	3,753,035
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	5,369	3,119
事務所移転費用	29,433	—
特別損失合計	34,803	3,119
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△462,121	8,202,974
法人税、住民税及び事業税	5,821	940,172
法人税等調整額	△125,819	108,469
法人税等合計	△119,998	1,048,642
当期純利益又は当期純損失(△)	△342,123	7,154,331

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	2,524,080	2,502,525	2,502,525	2,778,736	2,778,736	△79	7,805,262
当期変動額							
新株の発行	94,920	94,920	94,920				189,840
剰余金の配当				△507,943	△507,943		△507,943
当期純利益又は当期純損失(△)				△342,123	△342,123		△342,123
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	94,920	94,920	94,920	△850,066	△850,066	-	△660,226
当期末残高	2,619,000	2,597,445	2,597,445	1,928,669	1,928,669	△79	7,145,035

	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	△5,154	△5,154	18,900	7,819,007
当期変動額				
新株の発行				189,840
剰余金の配当				△507,943
当期純利益又は当期純損失(△)				△342,123
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△10,217	△10,217	△180	△10,397
当期変動額合計	△10,217	△10,217	△180	△670,624
当期末残高	△15,372	△15,372	18,720	7,148,383

当事業年度(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						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	2,619,000	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
当期純利益又は当期純損失 (△)				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
当期純利益又は当期純損失 (△)				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