

平成21年3月期 第2四半期決算短信

平成20年11月6日

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) 取締役財務・経理本部長 (氏名) 入江 賢治
 四半期報告書提出予定日 平成20年11月13日

上場取引所 名

TEL 06-4706-7501

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第2四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期第2四半期	10,362	—	189	—	70	—	△210	—
20年3月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

	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
21年3月期第2四半期	△18,966.77	—
20年3月期第2四半期	—	—

(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
21年3月期第2四半期	11,935	1,000	8.0	85,633.46
20年3月期	17,062	1,262	7.1	108,689.60

(参考) 自己資本 21年3月期第2四半期 950百万円 20年3月期 1,206百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	0.00	—	4,000.00	4,000.00
21年3月期	—	0.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	4,000.00	4,000.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%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		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	17,000	104.6	780	△24.5	550	△45.1	170	△65.9	15,308.42

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

4. その他

(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) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有

(注) 詳細は、2ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、2ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(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) 21年3月期第2四半期 11,105株 20年3月期 11,105株

② 期末自己株式数 21年3月期第2四半期 一株 20年3月期 一株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第2四半期 11,105株 20年3月期第2四半期 一株

1. 平成20年8月8日に公表いたしました連結業績予想は、通期とも本資料において修正しております。

2. 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仮定及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等について、及び上記1に係る業績予想の具体的修正内容は、2ページ【定性的情報・財務諸表】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

3. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

定性的情報・財務諸表等

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結会計期間におけるわが国経済は、信用力の低い個人向け住宅融資（サブプライムローン）問題が引き金となった米国発の金融危機を受け世界経済は同時不況の様相を呈し、国内企業も業績の下振れをきっかけに設備や雇用にも過剰感が広がり景気後退局面に入ったとみられております。

当社グループが属します不動産及び不動産金融業界は、信用収縮のなか不振が続き上場不動産会社の破綻が相次いでおり、この停滞状況の長期化が懸念されております。

このような中、当社グループの当第2四半期の業績は、引き続き不動産ソリューション事業における販路を拡大するなど企業努力の結果、売上高は7,822,290千円、営業利益は107,744千円、経常利益は51,567千円となりましたが、特別損失として売買契約解約損236,744千円及び投資有価証券評価損58,639千円が発生したことにより四半期純損失253,292千円となりました。

なお、平成21年3月期第1四半期に係る連結経営成績に関する定性的情報については、平成21年3月期第1四半期決算短信（平成20年8月8日開示）をご参照ください。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

（資産）

流動資産は、11,564,062千円となりました。これは、前連結会計年度末（平成20年3月31日）に比べ、引続き販売用不動産の販売が進んだため販売用不動産が3,472,195千円、前渡金が742,030千円それぞれ減少したことなどによります。

固定資産は、371,393千円となりました。これは、前連結会計年度末（平成20年3月31日）に比べ、差入保証金及び敷金が494,763千円、投資不動産が239,550千円減少したことなどによります。

この結果、総資産は、11,935,456千円となりました。

（負債）

流動負債は、7,353,228千円となりました。これは、前連結会計年度末（平成20年3月31日）に比べ、短期借入金が2,664,000千円、1年以内返済予定の長期借入金が884,858千円それぞれ減少したことなどによります。

固定負債は、3,581,936千円となりました。これは、前連結会計年度末（平成20年3月31日）に比べ、長期借入金が488,739千円、預り保証金及び敷金が1,007,920千円それぞれ減少したことによります。

この結果、負債合計は、10,935,164千円となりました。

（純資産）

純資産合計は、1,000,292千円となりました。これは、前連結会計年度末（平成20年3月31日）に比べ、主として利益剰余金が255,046千円減少したことなどによります。なお、販売用不動産の販売促進、借入金の返済促進により、自己資本比率は8.0%となり0.9ポイント改善いたしました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

昨今の業績の推移や市場環境の動向等を勘案し、平成20年8月8日に公表いたしました通期の連結業績予想を修正いたしました。また、当該予想数値の修正に関する事項は、本日（平成20年11月6日）公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。「特別損失発生に関するお知らせ」も同時に公表しておりますのでご参照ください。

なお、平成20年8月8日に第2四半期連結業績予想の数値を発表いたしました。主力の不動産ソリューション事業において、販売用不動産の早期販売の実現により、売上高（予想9,300百万円、実績10,362百万円）、営業利益（予想△20百万円、実績189百万円）及び経常利益（予想△130百万円、実績70百万円）は当初予想を上回りましたが、特別損失としてプロジェクトの中止による売買契約解約損及び投資有価証券の評価減が発生したことにより、四半期純利益（予想△86百万円、実績△210百万円）は当初予想を下回る結果となりました。

4. その他

（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）
該当事項はありません。

（2）簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

1. 簡便な会計処理

- ・ 固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分する方法により算定しております。

2. 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

該当事項はありません。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

② (販売用不動産の支払利息に係る会計処理の変更)

従来、「不動産開発事業を行なう場合の支払利息の監査上の取り扱いについて」（業種別監査研究部会、建設業部会、不動産業部会 昭和49年8月20日）に準じて販売用不動産に係る支払利息を資産計上しておりましたが、第1四半期連結会計期間から期間費用として処理することに変更しております。

この変更は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を第1四半期連結会計期間からの適用を踏まえてたな卸資産のより健全性を検討した結果、支払利息の期間費用を行なうことによって、より適正にたな卸資産の健全性を図れるものとして行ったものであります。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当第2四半期連結累計期間の販売用不動産は67,679千円減少し、売上原価は、23,038千円減少した結果、売上総利益、営業利益は23,038千円増加しており、支払利息は、90,718千円増加した結果、経常利益、税金等調整前四半期純利益は、67,679千円減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

③ (販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更)

従来、販売用不動産の商業施設等を誘致した結果、テナントからの賃貸料収入は営業外収益にて処理、預り敷金は固定負債として処理しておりましたが、第1四半期連結会計期間から当該賃貸料収入は売上高、預り敷金は流動負債として処理することに変更しております。

この変更は、テナントからの賃貸料収入及び預り敷金の重要性が増したことを検討した結果、当社の事業スキームである土地の購入・商業施設等のテナント誘致・テナントから発生する賃貸料収入・利回り商品としての投資家等への売却までが一貫した取引であり、当該テナントからの賃貸料収入及び預り敷金の重要性が今後とも増すことが想定できること等から、開発中の損益区分のより明確化を図るものとして行ったものであります。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当第2四半期連結累計期間の固定負債は、339,969千円減少し、流動負債が同額増加しており、売上高は17,445千円、売上総利益、営業利益は同額増加していますが、経常利益、税金等調整前四半期純利益に与える影響はありません。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

④ (重要な減価償却資産の減価償却の方法の変更)

従来、当社サブリース事業及び賃貸借事業等における賃貸事業用の建物付属設備等の減価償却方法は、定率法を採用しておりましたが、第1四半期連結会計期間から定額法に変更しております。

この変更は、今後サブリース事業等の新設を見込むことを検討した結果、契約期間にわたり一定の収益が得られる賃貸事業用の建物付属設備等の減価償却費を当該契約期間にわたり均等に期間配分することによって、より適切な費用収益の対応を図るために行ったものであります。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益の影響額は軽微であります。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

⑤ (控除対象外消費税等の会計処理の変更)

従来、控除対象外消費税等は営業外費用にて処理しておりましたが、第1四半期連結会計期間からは、販売費及び一般管理費として処理することに変更しております。

この変更は、控除対象外消費税等の金額の重要性が増してきたことを検討した結果、損益区分をより適正に表示するために行うものであります。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当第2四半期連結累計期間の販売費及び一般管理費は、16,940千円増加し、同額営業利益は減少していますが、経常利益、税金等調整前四半期純利益に与える影響はありません。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

⑥（棚卸資産の評価に関する会計基準の適用）

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、個別法による原価法から個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切り下げ方法）により算定しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、当第2四半期連結累計期間の売上原価が208,068千円増加し、売上総利益、営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益は、同額減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

5. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,103,657	1,126,829
営業未収入金	26,305	16,256
販売用不動産	10,074,663	13,546,859
前渡金	117,413	859,443
前払費用	223,685	314,616
繰延税金資産	13,395	54,522
その他	4,939	10,037
流動資産合計	11,564,062	15,928,566
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	91,397	54,469
構築物（純額）	53	57
車両運搬具（純額）	888	2,145
工具、器具及び備品（純額）	15,057	9,187
土地	23,565	23,565
有形固定資産合計	130,962	89,425
無形固定資産		
商標権	83	108
その他	300	0
無形固定資産合計	383	108
投資その他の資産		
投資有価証券	9,150	71,088
出資金	6,671	6,671
敷金及び保証金	138,991	633,754
投資不動産	—	239,550
長期前払費用	71,191	80,849
繰延税金資産	—	321
その他	14,368	12,040
貸倒引当金	△325	△325
投資その他の資産合計	240,047	1,043,950
固定資産合計	371,393	1,133,484
資産合計	11,935,456	17,062,050

(単位：千円)

当第2四半期連結会計期間末
(平成20年9月30日)

前連結会計年度末に係る
要約連結貸借対照表
(平成20年3月31日)

負債の部		
流動負債		
営業未払金	34,071	31,253
短期借入金	748,500	3,412,500
1年内返済予定の長期借入金	5,612,406	6,497,264
1年内償還予定の社債	118,000	116,000
未払金	115,359	51,961
未払法人税等	3,199	443,096
未払消費税等	9,244	9,373
前受金	305,466	13,733
1年内返還予定の預り保証金	339,969	—
引当金	—	50,000
その他	67,010	86,015
流動負債合計	7,353,228	10,711,198
固定負債		
社債	—	10,000
長期借入金	3,398,401	3,887,140
長期預り敷金保証金	183,534	1,191,454
固定負債合計	3,581,936	5,088,595
負債合計	10,935,164	15,799,794
純資産の部		
株主資本		
資本金	194,280	194,280
資本剰余金	172,725	172,725
利益剰余金	585,409	840,455
株主資本合計	952,414	1,207,460
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,454	△462
評価・換算差額等合計	△1,454	△462
少数株主持分	49,332	55,258
純資産合計	1,000,292	1,262,256
負債純資産合計	11,935,456	17,062,050

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
売上高	10,362,960
売上原価	9,735,052
売上総利益	627,907
販売費及び一般管理費	438,606
営業利益	189,301
営業外収益	
受取利息	1,275
不動産賃貸料	49,999
匿名組合投資利益	518
その他	96
営業外収益合計	51,889
営業外費用	
支払利息	170,222
その他	500
営業外費用合計	170,722
経常利益	70,468
特別利益	
固定資産売却益	32,196
その他	7,600
特別利益合計	39,796
特別損失	
売買契約解約損	236,744
投資有価証券評価損	58,639
特別損失合計	295,383
税金等調整前四半期純損失(△)	△185,118
法人税、住民税及び事業税	1,015
法人税等還付税額	△10,709
法人税等調整額	41,126
法人税等合計	31,432
少数株主損失(△)	△5,925
四半期純損失(△)	△210,626

(第2四半期連結会計期間)

(単位：千円)

当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	
売上高	7,822,290
売上原価	7,466,589
売上総利益	355,701
販売費及び一般管理費	247,956
営業利益	107,744
営業外収益	
受取利息	1,268
不動産賃貸料	24,999
その他	58
営業外収益合計	26,327
営業外費用	
支払利息	82,504
営業外費用合計	82,504
経常利益	51,567
特別利益	
固定資産売却益	426
その他	7,600
特別利益合計	8,026
特別損失	
売買契約解約損	236,744
投資有価証券評価損	58,639
特別損失合計	295,383
税金等調整前四半期純損失(△)	△235,788
法人税、住民税及び事業税	431
法人税等調整額	20,993
法人税等合計	21,424
少数株主損失(△)	△3,921
四半期純損失(△)	△253,292

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間
 (自 平成20年4月1日
 至 平成20年9月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純損失(△)	△185,118
減価償却費	3,194
引当金の増減額(△は減少)	△7,600
受取利息	△1,275
固定資産売却損益(△は益)	△32,196
匿名組合投資損益(△は益)	△518
投資有価証券評価損益(△は益)	58,639
売買契約解約損	236,744
支払利息	170,222
売上債権の増減額(△は増加)	△13,388
たな卸資産の増減額(△は増加)	3,472,195
仕入債務の増減額(△は減少)	2,817
前渡金の増減額(△は増加)	588,146
前払費用の増減額(△は増加)	84,550
未払費用の増減額(△は減少)	△1,056
未払金の増減額(△は減少)	△19,718
未払消費税等の増減額(△は減少)	△129
前受金の増減額(△は減少)	291,732
預り金の増減額(△は減少)	△3,147
前受収益の増減額(△は減少)	△9,770
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△667,950
その他	△37,301
小計	3,929,071
利息及び配当金の受取額	1,275
利息の支払額	△168,873
法人税等の支払額	△416,410
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,345,062
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△52,170
投資有価証券の取得による支出	△301
投資有価証券の売却による収入	6,786
投資不動産の売却による収入	281,373
敷金及び保証金の回収による収入	495,437
敷金及び保証金の差入による支出	△673
その他	△8,925
投資活動によるキャッシュ・フロー	721,526
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額(△は減少)	△2,664,000
長期借入れによる収入	1,000,000
長期借入金の返済による支出	△2,373,597
配当金の支払額	△44,163
その他	△8,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,089,761
現金及び現金同等物に係る換算差額	—

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年9月30日)

現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△23,172
現金及び現金同等物の期首残高	1,126,829
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,103,657

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

当第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日至平成20年9月30日）

	不動産ソリューション事業 (千円)	デベロッパー・エージェンツ事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	10,030,040	240,312	92,606	10,362,960	—	10,362,960
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	10,030,040	240,312	92,606	10,362,960	—	10,362,960
営業利益	412,945	95,684	80,478	589,107	△399,806	189,301

(注) 1 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各区分の主な事業内容

不動産ソリューション事業・・・不動産投資事業、不動産流動化事業、不動産開発・再生事業

デベロッパー・エージェンツ事業・・・企画・開発事業、サブリース事業、運営・管理事業

その他事業・・・賃貸借事業、コンサルティング事業

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用（399,806千円）の主なものは、親会社本社の管理部門に係る費用であります。

4 会計処理の方法の変更

①（販売用不動産の支払利息に係る会計処理の変更）

「四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更」に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より支払利息を期間費用として処理しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「不動産ソリューション事業」の営業利益は、23,038千円増加しております。

②（販売用不動産から発生する賃貸料収入及び預り敷金(保証金)の会計処理の変更）

「四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更」に記載のとおり、第1四半期連結会計期間よりテナントから発生する賃貸料収入は、営業外収益から売上高に変更しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「不動産ソリューション事業」の売上高が17,445千円増加し、営業利益が同額増加しております。

③（重要な減価償却資産の減価償却の方法の変更）

「四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更」に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より「デベロッパー・エージェンツ事業」及び「その他事業」の賃貸事業用の建物付属設備等の減価償却方法は、定率法から定額法に変更しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、営業利益の影響額は軽微であります。

④（控除対象外消費税等の会計処理の変更）

「四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更」に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より控除対象外消費税等は、営業外費用から販売費及び一般管理費に変更しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「全社」の営業利益は、16,940千円減少しております。

⑤（棚卸資産の評価に関する会計基準の適用）

「四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更」に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。

この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、「不動産ソリューション事業」の営業利益は、208,068千円減少しております。

〔所在地別セグメント情報〕

当第2四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

当第2四半期連結累計期間について、本邦以外の国又は地域に連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

〔海外売上高〕

当第2四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

当第2四半期連結累計期間について、海外売上高がないため、該当事項はありません。

（6）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。