

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2019年8月14日
【四半期会計期間】	第20期第1四半期（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）
【会社名】	日本商業開発株式会社
【英訳名】	Nippon Commercial Development Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 松岡 哲也
【本店の所在の場所】	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
【電話番号】	06（4706）7501（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役 入江 賢治
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
【電話番号】	06（4706）7501（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役 入江 賢治
【縦覧に供する場所】	日本商業開発株式会社東京支店 （東京都千代田区丸の内一丁目5番1号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目8番20号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第19期 第1四半期連結 累計期間	第20期 第1四半期連結 累計期間	第19期
会計期間	自2018年 4月1日 至2018年 6月30日	自2019年 4月1日 至2019年 6月30日	自2018年 4月1日 至2019年 3月31日
売上高 (千円)	17,635,804	8,615,691	39,834,330
経常利益 (千円)	2,156,191	308,175	4,327,524
親会社株主に帰属する四半期(当期) 純利益 (千円)	1,533,661	205,846	2,684,996
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	947,577	272,881	2,085,967
純資産額 (千円)	20,410,020	20,903,875	21,611,860
総資産額 (千円)	64,446,220	96,874,260	99,597,389
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	85.65	11.41	149.30
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	84.96	11.38	148.35
自己資本比率 (%)	31.6	21.6	21.7

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含んでおりません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

当第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

なお、重要事象等は存在していません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1)財政状態及び経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益は高い水準で底堅く推移し、雇用・所得環境の改善が続く中、個人消費も緩やかに持ち直しの動きがみられ、穏やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、米中貿易摩擦の長期化が懸念されるなど、世界経済の動向や金融・財政政策に関する不確実性の高まりによって、景気の先行きは依然として不透明な状態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、引き続き好調なインバウンド市場を背景に、商業地の不動産市況は需要の高まりから好調を維持し、また、3大都市ビジネス地区のオフィス空室率は低水準を維持するなど好調に推移いたしました。

このような経済環境のもと、当社グループにおきましては、引き続き「JINUSHIビジネス」のマーケット拡大を推し進めるべく、新規販売用不動産の仕入に注力し、当第1四半期連結会計期間末の販売用不動産の残高は69,144,757千円と将来の利益に結びつく案件の仕入が順調に拡大いたしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は8,615,691千円（前年同期比51.1%減）、営業利益は475,691千円（同76.0%減）、経常利益は308,175千円（同85.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は205,846千円（同86.6%減）となりました。

これら前第1四半期連結累計期間に比べ減収減益となっている主な要因は、前第1四半期連結累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大型案件の売却があったことによるものです。なお、当連結会計年度の販売用不動産の売却先は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。）を中心に計画を立てており、「地主リート」への売却は第4四半期に集中する見込みであります。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

なお、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

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8,493,151千円（前年同期比50.7%減）、セグメント営業利益は1,194,623千円（同51.6%減）となりました。

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122,400千円（前年同期比12.0%増）、セグメント営業利益は59,781千円（同34.5%増）となりました。

企画・仲介事業

企画・仲介事業におきましては、売上高は138千円（前年同期比99.9%減）、セグメント営業利益は138千円（同99.9%減）となりました。

従来「その他事業」として記載しておりました報告セグメントにつきましては、重要性が乏しいことからセグメントの区分方法を見直し、「その他」（*）の区分にしております。

（*）その他は、海外PFI事業であります。

(2)財政状態に関する説明

当第1四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2,723,128千円減少の96,874,260千円となりました。これは主に法人税等及び配当金の支払い等により現金及び預金が2,465,851千円減少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、2,015,143千円減少の75,970,385千円となりました。これは主に長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）が1,366,199千円減少したことによりです。

純資産は親会社株主に帰属する四半期純利益が205,846千円となったものの、剰余金の配当992,148千円を実施したこと等により、前連結会計年度末に比べ707,985千円減少の20,903,875千円となり、自己資本比率は21.6%となりました。

(3)経営方針・経営戦略等

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略について重要な変更はありません。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	48,000,000
計	48,000,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2019年8月14日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	18,060,200	18,060,200	東京証券取引所 名古屋証券取引所 (各市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	18,060,200	18,060,200	-	-

- (注) 1. 完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
2. 提出日現在発行数には、2019年8月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】
該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減 額(千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2019年4月1日～ 2019年6月30日(注)	21,000	18,060,200	12,628	2,912,886	12,628	2,891,331

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 18,057,400	180,574	-
単元未満株式	普通株式 2,700	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	18,060,200	-	-
総株主の議決権	-	180,574	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式41株が含まれております。

【自己株式等】

2019年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
(自己保有株式) 日本商業開発株式会社	大阪市中央区今橋四 丁目1番1号	100	-	100	0.00
計	-	100	-	100	0.00

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、ひびき監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,856,819	16,390,968
営業未収入金	99,399	212,462
販売用不動産	69,516,193	69,144,757
前渡金	1,300,963	1,298,486
前払費用	197,713	159,341
その他	49,279	16,174
流動資産合計	90,020,368	87,222,189
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	334,414	269,508
工具、器具及び備品(純額)	52,256	48,845
土地	3,758	3,758
リース資産(純額)	65,505	82,526
有形固定資産合計	455,934	404,638
無形固定資産		
その他	9,347	8,685
無形固定資産合計	9,347	8,685
投資その他の資産		
投資有価証券	1,520,154	1,510,236
関係会社株式	6,285,426	6,467,940
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	452,639	463,953
長期前払費用	135,107	121,856
その他	421,832	378,140
貸倒引当金	212,582	212,540
投資その他の資産合計	9,111,738	9,238,747
固定資産合計	9,577,020	9,652,071
資産合計	99,597,389	96,874,260

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	102,436	62,500
短期借入金	4,967,800	5,183,300
1年内返済予定の長期借入金	3,519,042	1,667,095
未払金	447,211	400,135
未払法人税等	919,968	103,792
未払消費税等	43,928	10,840
前受金	30,648	20,648
1年内返還予定の預り保証金	1,385,877	1,494,949
その他	459,470	513,050
流動負債合計	11,876,383	9,456,312
固定負債		
長期借入金	65,207,001	65,692,748
長期預り敷金保証金	178,055	163,955
退職給付に係る負債	43,367	-
その他	680,721	657,369
固定負債合計	66,109,145	66,514,073
負債合計	77,985,528	75,970,385
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,900,258	2,912,886
資本剰余金	4,509,668	4,522,296
利益剰余金	14,810,593	14,024,291
自己株式	79	79
株主資本合計	22,220,441	21,459,395
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	24,217	28,708
為替換算調整勘定	604,579	533,053
その他の包括利益累計額合計	628,797	561,761
新株予約権	20,216	6,241
純資産合計	21,611,860	20,903,875
負債純資産合計	99,597,389	96,874,260

(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1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
売上高	17,635,804	8,615,691
売上原価	14,799,307	7,313,330
売上総利益	2,836,496	1,302,361
販売費及び一般管理費	853,568	826,669
営業利益	1,982,927	475,691
営業外収益		
受取利息	4,051	3,069
有価証券利息	1,470	1,482
持分法による投資利益	153,112	145,484
為替差益	84,440	-
償却債権取立益	54,086	42
業務受託料	25,824	25,558
その他	19,138	2,526
営業外収益合計	342,125	178,162
営業外費用		
支払利息	123,367	196,905
資金調達費用	43,105	84,058
為替差損	-	64,296
その他	2,388	418
営業外費用合計	168,861	345,678
経常利益	2,156,191	308,175
特別利益		
新株予約権戻入益	-	13,394
特別利益合計	-	13,394
税金等調整前四半期純利益	2,156,191	321,569
法人税、住民税及び事業税	588,964	74,527
法人税等調整額	33,566	41,196
法人税等合計	622,530	115,723
四半期純利益	1,533,661	205,846
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	1,533,661	205,846

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	1,533,661	205,846
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	41,756	4,490
為替換算調整勘定	627,839	71,526
その他の包括利益合計	586,083	67,035
四半期包括利益	947,577	272,881
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	947,577	272,881
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)の償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
減価償却費	42,228千円	31,558千円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2018年6月27日 定時株主総会	普通株式	982,578	55	2018年3月31日	2018年6月28日	利益剰余金

当第1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2019年6月21日 定時株主総会	普通株式	992,148	55	2019年3月31日	2019年6月24日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年6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:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
	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	17,216,831	109,238	182,989	17,509,059	126,744	-	17,635,804
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	14,000	-	-	14,000	-	14,000	-
計	17,230,831	109,238	182,989	17,523,059	126,744	14,000	17,635,804
セグメント利益又は損失 ()	2,468,675	44,455	182,949	2,696,080	101,244	814,396	1,982,927

(注) 「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、娯楽事業(ゴルフ場の運営)を含んでおります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	2,696,080
その他	101,244
セグメント間取引消去	14,000
全社費用(注)	800,396
四半期連結損益計算書の営業利益	1,982,927

(注) 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。

3. 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
該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年6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:千円)

	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	8,493,151	122,400	138	8,615,691	-	-	8,615,691
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	8,493,151	122,400	138	8,615,691	-	-	8,615,691
セグメント利益又は損失 ()	1,194,623	59,781	138	1,254,543	353	778,498	475,691

(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事業を含んでおります。

(注2) セグメント利益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

該当事項はありません。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、従来「その他事業」として記載していた報告セグメントにつきましては、重要性が乏しいことからセグメントの区分方法を見直し、「その他」の区分に含めて記載しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については変更後の区分に基づき作成したものを記載しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	85円65銭	11円41銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (千円)	1,533,661	205,846
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四半期純利益金額(千円)	1,533,661	205,846
普通株式の期中平均株式数(株)	17,905,938	18,046,213
(2) 潜在株式調整1株当たり四半期純利益金額	84円96銭	11円38銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数(株)	145,454	46,046
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年8月14日

日本商業開発株式会社

取締役会 御中

ひびき監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 池 尻 省 三 印

代表社員
業務執行社員 公認会計士 坂 東 和 宏 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている日本商業開発株式会社の2019年4月1日から2020年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、日本商業開発株式会社及び連結子会社の2019年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれていません。