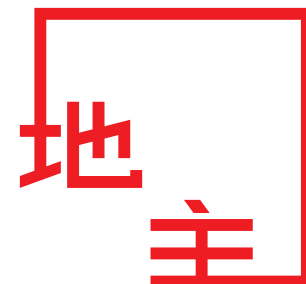


2021年12月期 決算説明資料 (決算短信の補足資料)

2022.2.14



JINUSHI
ビジネス

JINUSHI Co., Ltd.

地主株式会社

証券コード：3252

<https://www.jinushi-jp.com>



地主株式会社

JINUSHI Co., Ltd.

社名の変更について

2022年1月10日付で社名を「日本商業開発株式会社」から「地主株式会社」へ変更いたしました。テレビCMの制作及び放映、新聞広告を掲載するなど、引き続き市場において、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JINUSHIビジネスをより一層広めてまいります。

社業、地主。

わたしたちは、2000年の創業以来、事業用定期借地権を活用し、土地のみに投資するJINUSHIビジネスを行ってまいりました。土地を買い、土地を貸す。自ら建物を建てず、所有もしない。貸している土地を、長期に安定した収益が見込める不動産金融商品として、投資家のみさまにご提供する。このビジネスには、今後大きな可能性があります。『地主』という言葉が、新しい意味と価値を持つ時代が来ようとしている。これからも、地主株式会社を、何卒よろしくお願いたします。

2022年1月10日に、日本商業開発株式会社は、地主株式会社に社名変更いたしました。

地主株式会社
JINUSHI Co., Ltd.

<https://www.jinushi.jp>

広告掲載:2022.1.11付 日経新聞朝刊 全国版(全15段)

土地を買い、土地を貸す。

自ら建物を建てず、

所有もしない。

それが JINUSHI ビジネスです。

社業、地主。

テレビCM:2022.1.4~ Newsモーニングサテライト枠(テレビ東京系列)

CONTENTS

目次

- 1 2021年12月期(2021年1月1日～2021年12月31日) 連結決算概要
- 2 財政状態に関する説明
- 3 2021年12月末時点 販売用不動産残高の地域分散及び用途分散
- 4 地主リートについて
- 5 2022年12月期(2022年1月1日～2022年12月31日) 連結業績予想

I. 2021年12月期 連結決算概要①

売上高、営業利益、経常利益及び当期純利益ともに、期初の予想を上回る成績となりました。

昨年5月に優良な不動産を所有する株式会社ツノダの発行済株式の全てを取得して子会社化するなど販売用不動産の仕入を推し進めました。

また、包括的売買枠に基づいて大手リース会社等へ売却が進みました。

		2020/12月期 [前期:9ヶ月決算] (2020/4~2020/12)	2021/12月期 期初予想 ※2021/2/10公表	2021/12月期 [当期] (2021/1~2021/12)
売上高	(百万円)	29,886	51,000	56,177
営業利益	(百万円)	2,420	5,400	5,475
経常利益	(百万円)	2,157	4,200	5,002
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	1,644	2,900	3,124
1株当たり当期純利益	(円)	89.94	158.59	170.90

注

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、2020年12月期より決算期を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、当連結会計年度(2021年1月1日から2021年12月31日まで)と、比較対象となる前連結会計年度(2020年4月1日から2020年12月31日まで)の期間が異なるため、当連結会計年度の経営成績等に関する前期比較の記載は省略しております。

1. 2021年12月期 連結決算概要②

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15,116百万円増加の86,337百万円となりました。順調に仕入れを行い、保有する販売用不動産の残高が3,607百万円増加し、長期賃貸事業を推し進めるべく有形固定資産(土地)を新規取得したことなどから14,051百万円増加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2,940百万円増加の27,781百万円となり、当連結会計年度末の自己資本比率は32.2%となりました。

		2020/12月期 (前期)	2021/12月期 (当期)	増減
総資産額	(百万円)	71,220	86,337	+15,116
内 現金及び預金	(百万円)	20,897	17,264	▲3,632
内 販売用不動産	(百万円)	38,387	41,995	+3,607
内 有形固定資産	(百万円)	3,436	17,488	+14,051
総負債額	(百万円)	46,379	58,555	+12,176
内 借入金	(百万円)	43,189	49,730	+6,541
純資産	(百万円)	24,841	27,781	+2,940
自己資本比率	(%)	34.9	32.2	▲2.7

I. 2021年12月期 連結決算概要③

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金融商品の一部を売却せずに長期保有し、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。

(単位:百万円)	2019/3月期	2020/3月期	2020/12月期 (9ヶ月決算)	2021/3月期 想定値*	2021/12月期 [当期]
売上高	39,834	74,187	29,886	50,845	56,177
売上総利益計	8,172	9,100	5,019	—	9,263
内 ストックビジネス	1,111(13.6%)	2,068(22.7%)	1,144(22.8%)	—	1,509(16.3%)
内 フロービジネス	7,060(86.4%)	7,032(77.3%)	3,874(77.2%)	—	7,753(83.7%)
営業利益	4,446	5,244	2,420	4,729	5,475
経常利益	4,327	4,599	2,157	4,523	5,002
当期純利益	2,684	3,177	1,644	3,373	3,124

※()内は構成比。

(※)「2021/3月期想定値」

2020年12月期の決算数値(2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月決算)に、2021年12月期第1四半期決算数値(2021年1月~3月)を加算した想定値です。

I. 2021年12月期 連結決算概要④

地主リートの運用や賃貸事業への取り組みによりストックビジネスを拡大し、事業構造の安定化を推し進めます。

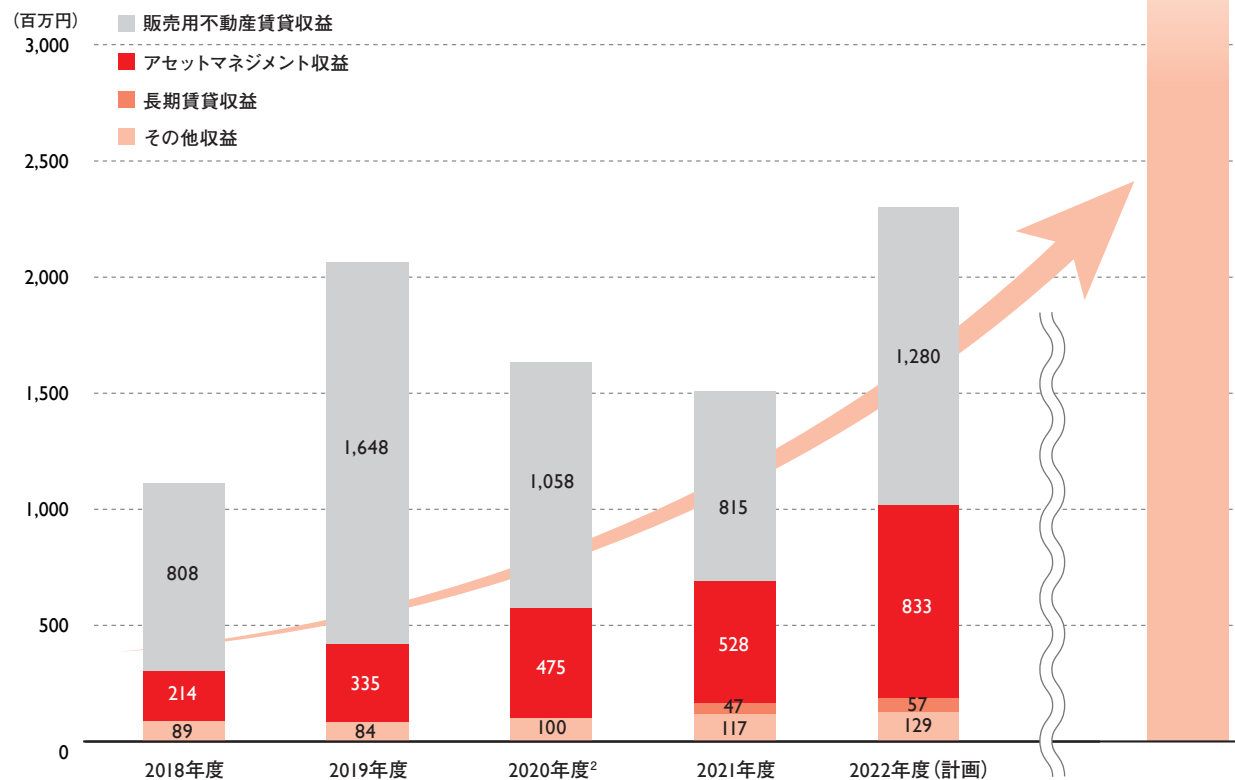
地主リート 運用収益の拡大

地主リートの資産規模拡大に合わせて、収受するアセットマネジメント報酬及びプロパティマネジメント報酬が増加

賃貸事業への 取り組み

サブリース事業への取り組みや、JINUSHIビジネスによる不動産金融商品の一部を売却せず長期保有することで安定的な賃料収入を獲得

ストックビジネス売上総利益¹の推移



注

1. ストックビジネス売上総利益の定義:販売用不動産賃貸収益+アセットマネジメント収益+長期賃貸収益+その他収益(プロパティマネジメント+サブリース+運営管理)

2. 2020年12月期の決算数値(2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月決算)に、2021年12月期第1四半期決算数値(2021年1月~3月)を加算した想定値です。

2. 財政状態に関する説明①

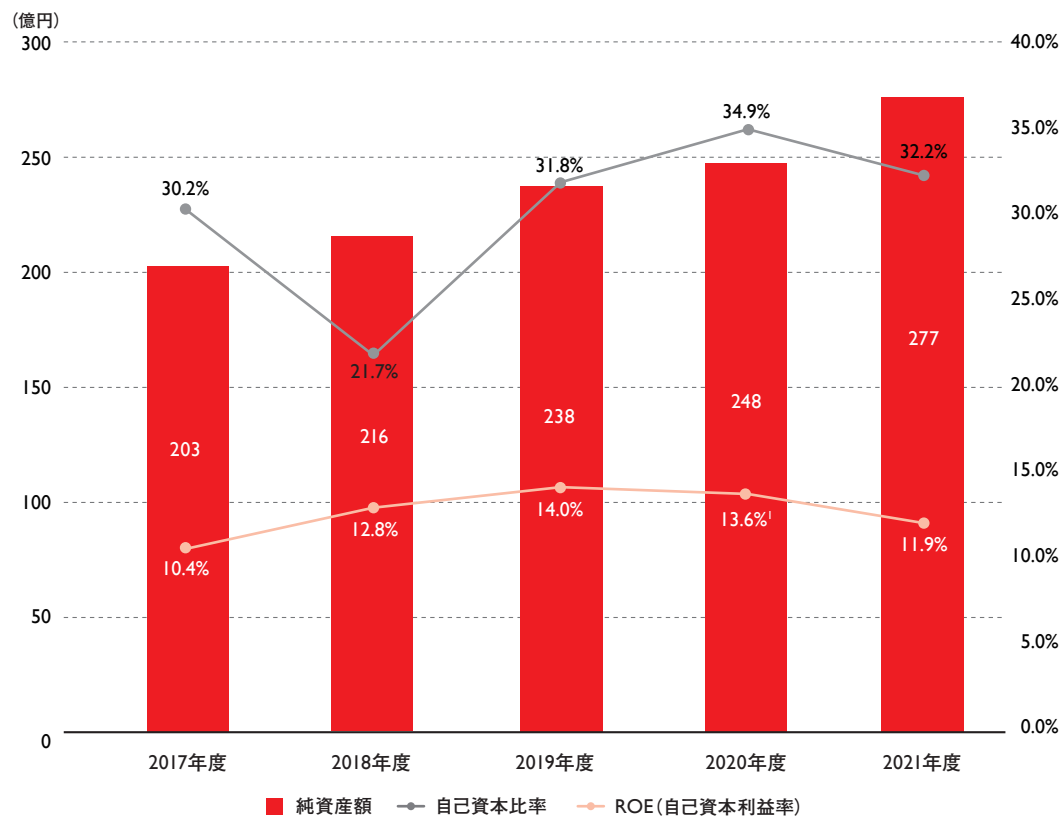
財務規律を維持しながら、更なる成長を目指します。

安定した資金調達

メガバンクを中心とした大口融資枠の活用により機動的な資金調達を実現
長期間の銀行借入(期間5年～49年)により物件取得資金を安定的に調達

販売用不動産の適正管理

大手リース会社と販売用不動産の包括的売買枠の契約を締結し、機動的な物件売却によるバランスシートのマネジメントを実現



注

1. 2020年12月期の当期純利益(2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月決算)に、2021年12月期第1四半期当期純利益(2021年1月～3月)を加算した想定値を元に、修正ROEとして算出しています。

2. 財政状態に関する説明②

当社は重要な財務指標であるネットD/Eレシオ(※1)やDCR(※2)を大幅に改善させており、今後も一定の範囲内でコントロールしながら健全な財務基盤を維持します。

信用力の向上→機動的かつ安定的な資金調達→JINUSHIビジネス拡大の好循環を継続していきます。

(単位:百万円)	2019/3月期	2020/3月期	2020/12月期	2021/12月期
ROE(自己資本利益率)	12.8%	14.0%	6.8%	11.9%
売上高当期純利益率	6.7%	4.3%	5.5%	5.6%
自己資本比率	21.7%	31.8%	34.9%	32.2%
ネットD/Eレシオ※1	2.54倍	1.04倍	0.90倍	1.17倍
DCR(債務回収比率)※2	354%	205%	176%	141%

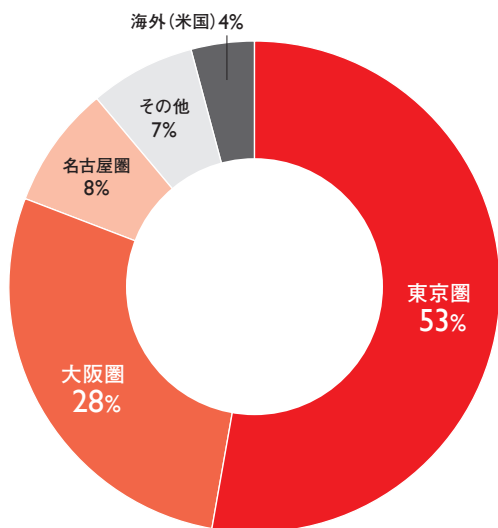
※1 ネットD/Eレシオ 純有利子負債を純資産で割り、算出する
純有利子負債(有利子負債-現金及び預金)／純資産

※2 DCR(債務回収比率) 有利子負債を下記の資産項目で割り、算出する
有利子負債／(現金及び預金+投資有価証券+有形固定資産)

3. 2021年12月末時点 販売用不動産残高の地域分散及び用途分散

コロナ禍においても当社が展開するJINUSHIビジネスのテナントは、生活必需品を取扱う業種（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の経営成績は引き続き好調に推移しております。

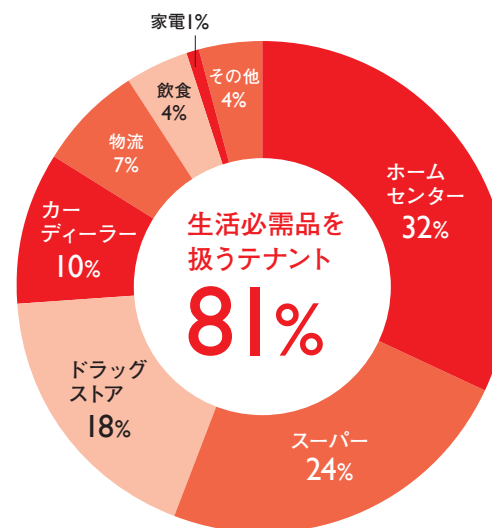
地域分散



■ 東京圏 ■ 大阪圏 ■ 名古屋圏 ■ その他 ■ 海外(米国)

地域	定義
東京圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県の一部
大阪圏	大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県
名古屋圏	愛知県、三重県、岐阜県
その他	政令指定都市及び中核都市、その周辺部（東京圏、大阪圏、名古屋圏を除く）

用途分散

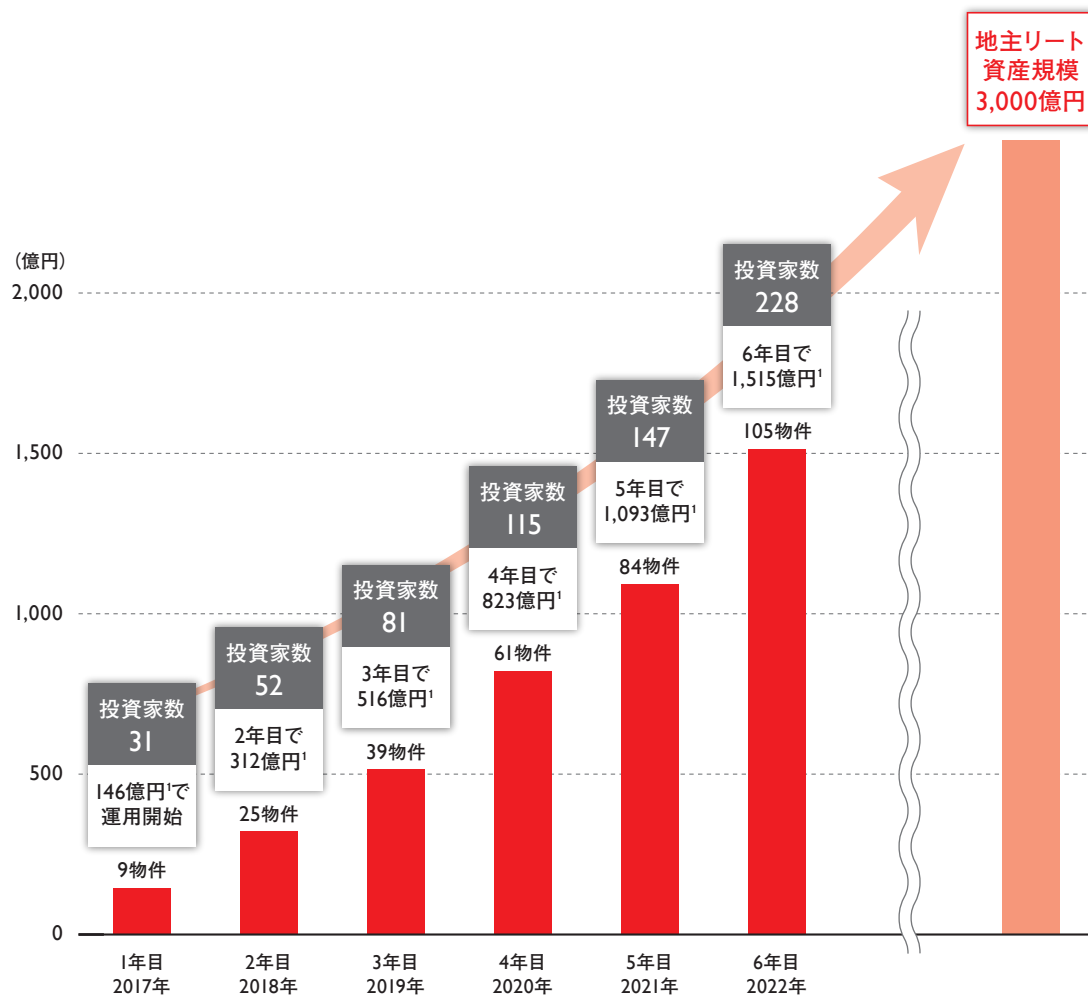


注
2021年12月末時点の価格ベース。

4. 地主リートについて

○当社と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)及び当社の100%子会社である地主アセットマネジメント(株)(以下、「地主AM」という)が2016年11月10日付で締結した「スポンサーサポート契約書」に基づき、当社は、保有する販売用不動産のうち3物件、総額4,915百万円を2022年1月7日に地主リートへ売却しました。

○「地主リート」は2022年1月の第6回目の増資によって計25物件、約424億円の物件を取得し、資産規模は1,515億円となりました。当該25物件には、当社、地主AMが、2019年に大手リース会社であるSMFLみらいパートナーズ(株)及びエムエル・エステート(株)とそれぞれ締結した、「販売用不動産(信託受益権を含む)の包括的な売買取引に係る枠を設定する基本協定書」に基づき、当社が売却した案件等が含まれております。



注

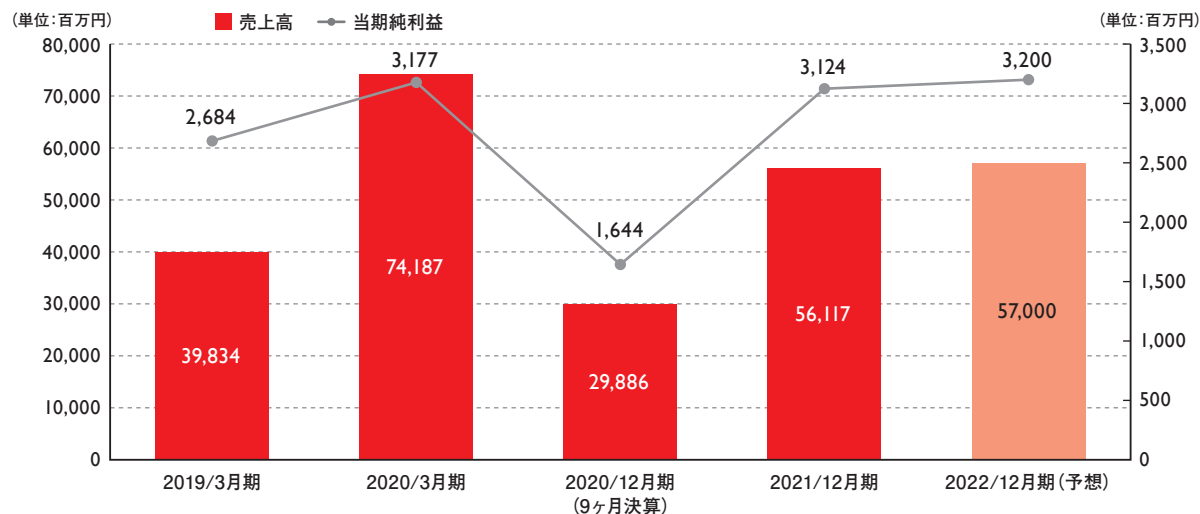
- 取得時の鑑定評価額ベースの金額です(億円未満を切り捨てて記載しています)。
 - 上記シナリオは一定の仮定及び前提に基づく現時点における想定であり、その実現を保障するものではありません。
 - 不動産市況その他様々な要因により上記シナリオを達成できない可能性があります。

5. 2022年12月期(2022年1月1日～2022年12月31日)連結業績予想

①増収増益を計画

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う個人消費の顕著な例として、生活必需品を取扱う業種の業績は好調に推移したことを踏まえて、スーパー、ホームセンター、ドラッグストアや物流施設をテナントとして誘致し、底地マーケットの拡大を行ってまいります。

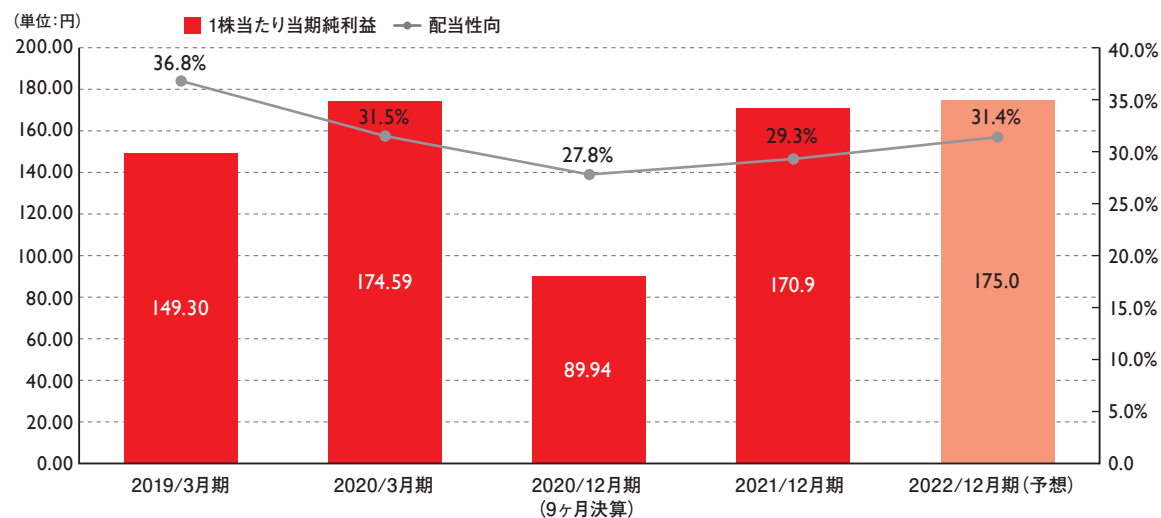
2022年12月期(2022年1月1日から2022年12月31日までの12ヶ月間)の売上高は57,000百万円、営業利益は5,900百万円、経常利益は5,200百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は3,200百万円を予想しております。



②安定配当を継続

配当政策につきましては、長期的かつ安定的な事業基盤の強化のために必要な内部留保の充実をはかるとともに、株主の皆様への利益還元を狙いとして、安定した配当を継続することを基本方針としております。

また、業績動向を踏まえた配当とすることも同様に重要と考えております。この方針のもと、配当金につきましては、第22期定時株主総会の決議を要件とし、1株当たり50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商号変更にかかる記念配当の5円を加え、1株当たり55円を予定しております。





地主株式会社

JINUSHI Co.,Ltd.

ディスクレマー(免責条項)

本資料には、当社及び当社のグループ会社(以下当社と併せて「当社グループ」という)の財務状況、経営成績、事業等に関する将来予想の記述が含まれております。かかる将来予想に関する記述は、本資料作成時点で入手可能な情報に基づくものであり、その性質上、発生の可能性が不確定な将来の事由や環境に左右されるため、リスクや不確実性を内在しております。実際の財務状況、経営成績、事業等は、かかる将来予想と大きく異なる結果となりうることをあらかじめご承知願います。また、本資料に記載されている当社グループ以外の企業等に係る情報は、公開情報等から引用したものであり、かかる情報の正確性、適切性等については当社は何らの検証も行っておらず、これを保証するものではありません。