



2022年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年5月12日

上場会社名 地主株式会社 上場取引所 東 名
 コード番号 3252 URL <https://www.jinushi-jp.com>
 代表者 (役職名) 代表取締役会長CEO (氏名) 松岡 哲也
 問合せ先責任者 (役職名) 経理本部長 (氏名) 田中 貴博 TEL 06-4706-7501
 四半期報告書提出予定日 2022年5月13日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2022年12月期第1四半期の連結業績（2022年1月1日～2022年3月31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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年12月期第1四半期	19,661	△6.2	3,290	42.5	3,236	36.8	2,086	20.7
2021年12月期第1四半期	20,958	—	2,308	—	2,366	—	1,729	—

(注) 包括利益 2022年12月期第1四半期 2,538百万円 (26.4%) 2021年12月期第1四半期 2,008百万円 (—%)

	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
2022年12月期第1四半期	114.13	—
2021年12月期第1四半期	94.56	—

当社は、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、2021年12月期第1四半期（2021年1月1日から2021年3月31日まで）と、比較対象となる2020年12月期第1四半期（2020年4月1日から2020年6月30日まで）の期間が異なるため、対前年同四半期増減率については記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2022年12月期第1四半期	83,712	29,430	35.1
2021年12月期	86,337	27,781	32.2

(参考) 自己資本 2022年12月期第1四半期 29,396百万円 2021年12月期 27,781百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2021年12月期	—	0.00	—	50.00	50.00
2022年12月期	—	—	—	—	—
2022年12月期（予想）	—	0.00	—	55.00	55.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無
 2022年12月期（予想）期末配当金の内訳 普通配当 50円00銭 記念配当 5円00銭（商号変更記念配当）

3. 2022年12月期の連結業績予想（2022年1月1日～2022年12月31日）

(%表示は、通期は対前期増減率)

	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	57,000	1.5	5,900	7.8	5,200	3.9	3,200	2.4	175.00

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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　　－　　社、除外　　－　　社

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 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　　：有
- 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

(注) 詳細は、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期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。

(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)	2022年12月期1Q	18,285,800株	2021年12月期	18,285,800株
② 期末自己株式数	2022年12月期1Q	141株	2021年12月期	141株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年12月期1Q	18,285,659株	2021年12月期1Q	18,285,659株

※ 四半期決算短信は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

1. 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. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

2. 当社は2022年1月10日付で商号を「日本商業開発株式会社」から「地主株式会社」に変更いたしました。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報)	9
(重要な後発事象)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の普及・促進効果がみられ、一時的に社会経済活動の正常化の流れが進みましたが、新たな変異株の出現・感染拡大により足踏み状態となり、依然として厳しい状況が続いております。また世界経済におきましても、世界的な半導体の供給不足や資源価格の高騰、ロシアによるウクライナ侵攻など、わが国経済を下振れさせるリスクが多数存在しており、依然として先行き不透明な状況が続いております。

不動産及び不動産金融業界におきましては、一部の商業施設や宿泊施設においては引き続き収益が低迷し、オフィスの空室率も高い水準で推移したものの、不動産投資マーケット全体では、低金利等を背景に、投資家の旺盛な投資マインドが継続し、引き続き安定した市場を形成しております。

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、コロナ禍でも概ね経営成績は好調に推移いたしました。

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。

また、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2022年1月7日にJINUSHIビジネスによる不動産金融商品を3物件売却（売却価格4,915百万円）しております。

地主リートは、機関投資家を対象とした第6回目の増資で25物件を取得し、運用資産規模は1,515億円となりました。今後は中期で3,000億円以上の規模を目指していきます。

当社の新しいブランディングといたしまして、2022年1月10日付で商号を「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る活動を推進いたしております。

2022年2月14日には、2022年12月期を初年度とする5ヵ年の中期経営計画を策定し、最終年度である2026年12月期における当社グループの目標数値としまして、売上高1,000億円、当期純利益70億円を公表いたしました。合わせて、持続可能な社会の実現と中長期的な企業価値向上を目指し、環境・社会・ガバナンスの取り組みに関する基本的な方針である「ESG方針」を公表いたしました。

また、当社は2022年3月24日付で、更なる企業価値向上と経営体制の一層の強化を図るため、代表取締役を複数名体制とし、代表取締役会長CEOに松岡哲也、新たに代表取締役社長COOに西羅弘文が就任いたしております。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は19,661百万円（前年同期比6.2%減）、営業利益は3,290百万円（同42.5%増）、経常利益は3,236百万円（同36.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,086百万円（同20.7%増）となりました。

なお、当社は2022年4月4日に東京証券取引所の新市場区分である「プライム市場」及び名古屋証券取引所の新市場区分である「プレミアム市場」へ移行いたしました。

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19,004百万円（前年同期比7.6%減）、セグメント利益は3,763百万円（同33.6%増）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641百万円（前年同期比63.0%増）、セグメント利益は564百万円（同73.8%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、売上高は14百万円（前年同期比190.8%増）、セグメント利益は14百万円（同190.8%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

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2,624百万円減少の83,712百万円となりました。これは主に、現金及び預金が3,257百万円増加したこと及び関係会社株式の評価額が336百万円増加した一方で、地主リートをはじめとして順調に案件の売却が進んだことにより販売用不動産の残高が5,975百万円減少し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、4,273百万円減少の54,282百万円となりました。これは主に、借入金が3,592百万円減少したこと、その他（繰延税金負債）が613百万円減少したこと等によります。

純資産は親会社株主に帰属する四半期純利益が2,086百万円となり、為替換算調整勘定が429百万円増加したものの、剰余金の配当914百万円を実施したこと等により、前連結会計年度末に比べ1,649百万円増加の29,430百万円となりました。自己資本比率は35.1%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期連結累計期間における売上高、利益とも計画どおりに推移しております。今後とも2022年2月14日に公表した「2021年12月期決算短信〔日本基準〕（連結）」の「3. 2022年12月期の連結業績予想（2022年1月1日～2022年12月31日）」のおおりの売上高、利益の水準で推移する見通しにつき、当該決算短信の業績予想から変更はありません。

当該詳細につきましては、当四半期決算短信に係る補足説明である「2022年12月期 第1四半期決算説明資料」（当社ウェブサイト（*））をご覧くださいませよう願いたします。

（*）<https://www.jinushi-jp.com/>（IR情報、ニュースリリース）

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,264	20,522
営業未収入金	205	134
販売用不動産	41,995	36,020
前渡金	169	182
前払費用	269	209
その他	97	130
流動資産合計	60,002	57,199
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	364	378
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	54	59
土地	16,994	17,010
リース資産(純額)	75	77
有形固定資産合計	17,488	17,525
無形固定資産		
その他	225	67
無形固定資産合計	225	67
投資その他の資産		
投資有価証券	581	326
関係会社株式	6,465	6,802
関係会社出資金	1	1
出資金	676	873
敷金及び保証金	623	638
長期前払費用	98	83
その他	262	283
貸倒引当金	△88	△88
投資その他の資産合計	8,621	8,920
固定資産合計	26,335	26,513
資産合計	86,337	83,712

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	112	106
短期借入金	1,126	—
1年内返済予定の長期借入金	5,903	6,357
未払金	506	654
未払法人税等	3,753	4,083
未払消費税等	53	55
前受金	440	—
1年内返還予定の預り保証金	1,751	1,480
その他	351	535
流動負債合計	13,999	13,272
固定負債		
長期借入金	42,700	39,780
長期預り敷金保証金	619	636
債務履行引受引当金	110	110
その他	1,125	482
固定負債合計	44,555	41,009
負債合計	58,555	54,282
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,048	3,048
資本剰余金	4,657	4,657
利益剰余金	20,302	21,466
自己株式	△0	△0
株主資本合計	28,009	29,173
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△38	△17
為替換算調整勘定	△189	240
その他の包括利益累計額合計	△227	223
非支配株主持分	—	33
純資産合計	27,781	29,430
負債純資産合計	86,337	83,712

(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：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)
売上高	20,958	19,661
売上原価	17,752	15,121
売上総利益	3,205	4,540
販売費及び一般管理費	896	1,249
営業利益	2,308	3,290
営業外収益		
受取利息	0	0
有価証券利息	1	-
持分法による投資利益	156	170
業務受託料	29	32
為替差益	20	-
その他	10	1
営業外収益合計	217	204
営業外費用		
支払利息	97	126
資金調達費用	62	126
為替差損	-	3
その他	0	1
営業外費用合計	160	258
経常利益	2,366	3,236
特別損失		
のれん減損損失	-	140
特別損失合計	-	140
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	2,366	3,096
匿名組合損益分配額	0	0
税金等調整前四半期純利益	2,365	3,095
法人税、住民税及び事業税	701	1,648
法人税等調整額	△65	△639
法人税等合計	636	1,008
四半期純利益	1,729	2,087
非支配株主に帰属する四半期純利益	-	0
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,729	2,086

(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：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)
四半期純利益	1,729	2,087
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	24	21
為替換算調整勘定	254	429
その他の包括利益合計	279	450
四半期包括利益	2,008	2,537
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,008	2,537
非支配株主に係る四半期包括利益	—	0

(3) 四半期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。

(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。

(会計方針の変更)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これによる主な変更点は、以下の通りであります。

変動対価にかかる収益認識

売上に関する契約に含まれる変動対価について、従来は金額確定時に費用を計上しておりましたが、この変動対価に関する不確実性が事後的に解消される際にその時点までに計上された収益の著しい減額が発生する可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格に反映する方法に変更することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高が67百万円減少、売上原価が11百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益がそれぞれ56百万円減少しておりますが、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、当第1四半期連結会計期間より、返金負債は「流動負債」の「その他」に含めて表示しております。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従い、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自2021年1月1日至2021年3月31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:百万円)

	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	20,559	393	5	20,958	—	—	20,958
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	20,559	393	5	20,958	—	—	20,958
セグメント利益又は損失 (△)	2,816	324	5	3,147	—	△838	2,308

- (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事業等を含んでおります。
(注2) セグメント利益又は損失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) セグメント利益又は損失は、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。

II 当第1四半期連結累計期間(自2022年1月1日至2022年3月31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:百万円)

	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	19,004	641	14	19,661	—	—	19,661
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	19,004	641	14	19,661	—	—	19,661
セグメント利益又は損失 (△)	3,763	564	14	4,342	—	△1,052	3,290

- (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事業等を含んでおります。
(注2) セグメント利益又は損失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) セグメント利益又は損失は、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. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第1四半期連結累計期間の「不動産投資事業」の売上高は67百万円減少し、セグメント利益は56百万円減少しております。

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

(固定資産に係る重要な減損損失)

「不動産投資事業」セグメントにおいて、のれん減損損失140百万円を計上しております。

(のれんの金額の重要な変動)

「不動産投資事業」セグメントにおいて、減損損失を計上したため、のれんの金額が減少しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。