

# 2022年12月期 第2四半期決算説明資料

(四半期決算短信の補足資料)

2022.8.10



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>

# CONTENTS

---

## 目次

- 3 2022年12月期 第2四半期 連結決算概要
- 5 2022年6月末時点 販売用不動産残高の地域分散及び用途分散

### TOPICS

- 6 九州支店開設準備室の設置に関するお知らせ  
本社の移転に関するお知らせ
- 7 契約書ひな形へのESG条項の組み入れについて
- 9 APPENDIX

## 2022年12月期 第2四半期 連結決算概要①

当第2四半期連結累計期間の売上高は27,069百万円(前年同期比444百万円増)、営業利益は3,749百万円(同1,250百万円増)、経常利益は3,906百万円(同1,464百万円増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,569百万円(同832百万円増)、1株当たり四半期純利益は140.50円(同45.51円増)となりました。

		2021/12月期 2Q (前期)	2022/12月期 2Q (当期)	増 減
売上高	(百万円)	26,624	<b>27,069</b>	+444
営業利益	(百万円)	2,499	<b>3,749</b>	+1,250
経常利益	(百万円)	2,442	<b>3,906</b>	+1,464
親会社株主に帰属する四半期純利益	(百万円)	1,736	<b>2,569</b>	+832
1株当たり四半期純利益	(円)	94.98	<b>140.50</b>	+45.51

## 2022年12月期 第2四半期 連結決算概要②

当第2四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1,241百万円減少の85,095百万円となりました。

負債の部は前連結会計年度末に比べ、3,524百万円減少の55,030百万円となりました。

純資産は親会社株主に帰属する四半期純利益が2,569百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,283百万円増加の30,065百万円となりました。

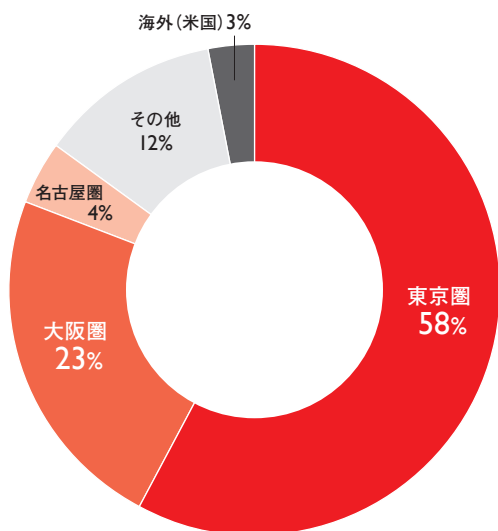
自己資本比率は35.3%となりました。

		2021/12月期 (前期)	2022/12月期 2Q (当期)	増減
総資産額	(百万円)	86,337	85,095	▲1,241
内 現金及び預金	(百万円)	17,264	21,268	+4,004
内 販売用不動産	(百万円)	41,995	36,367	▲5,628
内 有形固定資産	(百万円)	17,488	17,505	+17
総負債額	(百万円)	58,555	55,030	▲3,524
内 借入金	(百万円)	49,730	47,130	▲2,599
純資産	(百万円)	27,781	30,065	+2,283
自己資本比率	(%)	32.2	35.3	+3.1

## 2022年6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。

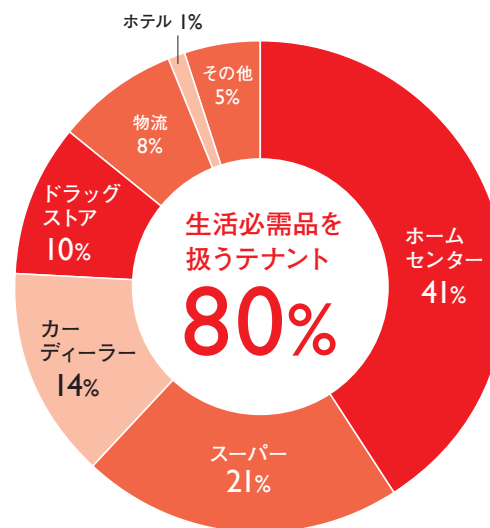
### 地域分散



■ 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  
2022年6月末時点の価格ベース。

## 九州支店開設準備室の設置に関するお知らせ

### 理由

当社は、東京・大阪・名古屋・ロサンゼルスに拠点を構え、土地のみに投資を行う独自の不動産投資手法であるJINUSHIビジネスの拡大に取り組んでおります。このたび、有望市場である九州エリアにおきましても一層の事業展開を推進するべく、九州支店開設準備室を設置いたしました。

### 九州支店開設準備室

開設日：2022年5月12日(木)

設置場所：当社東京支店(東京都千代田区丸の内)

準備室長：樋口 尚也(東京営業本部副本部長 兼 九州支店開設準備室長)

## 本社の移転に関するお知らせ

### 理由

社名変更を契機に事業規模・体制の更なる拡大を図っている中で、本社を拡張移転(2022年11月予定)することといたしました。

### 移転予定先

新住所：大阪市中央区今橋四丁目1番1号 淀屋橋三井ビルディング 6F

現住所：大阪市中央区今橋四丁目1番1号 淀屋橋三井ビルディング 4F

なお、本件は、同一ビル内における移転であるため、定款上の本店所在地の変更はありません。



## 契約書ひな形へのESG条項の組み入れ

緑化・省エネ設備の積極利用に関する条項をテナントと締結する事業用定期借地権設定契約に組み入れることとし、テナントと協働して持続可能な社会の実現に取り組んでおります。

**条 項** 当社及びテナントは、ESGの理念を理解・共有し、これを共同で推進するため、協議のうえ、本件土地若しくは本件建物に太陽光発電システムや電気自動車充電システム、植栽等環境に配慮した設備等を、テナントの店舗運営に支障のない範囲で設置するものとする。

### 取組事例



# APPENDIX

---

JINUSHI ビジネスとは

JINUSHI ビジネス開発実績

当社の特徴

ESGロードマップ



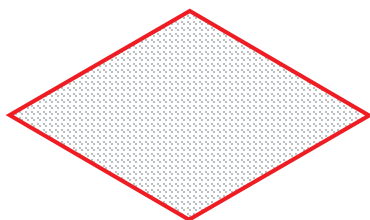
# JINUSHIビジネスとは

土地のみに投資する、事業用定期借地権を活用した独自で新しい不動産投資手法

## JINUSHIビジネスの3つのSTEP

### STEP 1 土地を買う

人口動向や道路付け、周辺環境などを検証し、将来にわたり転用可能な土地に投資を行います。



#### 転用性の高い土地

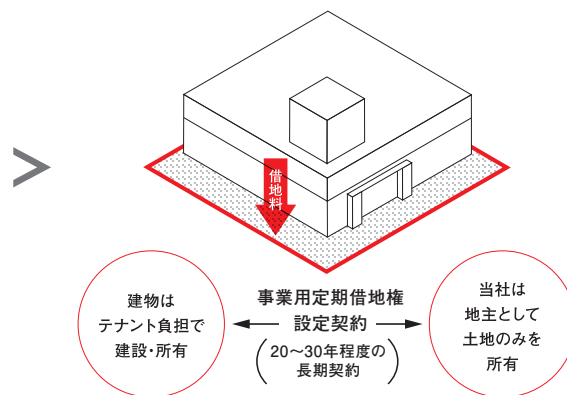
#### POINT 土地の目利き力

万が一、テナントが退去した場合でも、後継テナントの誘致や第三者へ売却が容易な転用性の高い土地を購入します。

### STEP 2 土地を貸す

JINUSHIビジネスは建物を所有せず、テナントと長期の事業用定期借地権設定契約を締結し、長期安定収益を生み出します。

- スーパーなどを誘致
- 建物はテナント側が建設・所有



#### 事業用定期借地権

#### POINT 事業用定期借地権とは

事業用定期借地権は、1992年に制定された制度です。2008年には借地借家法が改正され事業用定期借地権の存続期間が「10年以上20年以下」から「10年以上50年未満」に変更となり、長期安定収益が実現可能になりました。

借地権の種類		存続期間	建物 借地権 土地 「底地」は、借地権の付着した土地所有権
借地権	旧借地法の借地権、普通借地権(3条)	30年以上	
定期借地権等	定期借地権(22条)	50年以上	
	事業用定期借地権(23条)	10年以上50年未満	
	建物譲渡特約付借地権(24条1)	30年以上	
	一時使用目的の借地権(25条)		

### STEP 3 貸している土地を売る

安定的なキャッシュフローが長期にわたって見込める安全な利回り商品として、地主プライベートリート投資法人などへ売却します。

- 地主プライベートリート投資法人などへ売却



#### 安全な利回り商品

#### POINT 地主リートとは

安定的なキャッシュフローが長期にわたって見込め、建物の保守修繕などの追加投資を要しない、事業用定期借地権を活用した安全な不動産投資手法であるJINUSHIビジネスを通じて、投資家の皆様の資金を安全に運用しております。

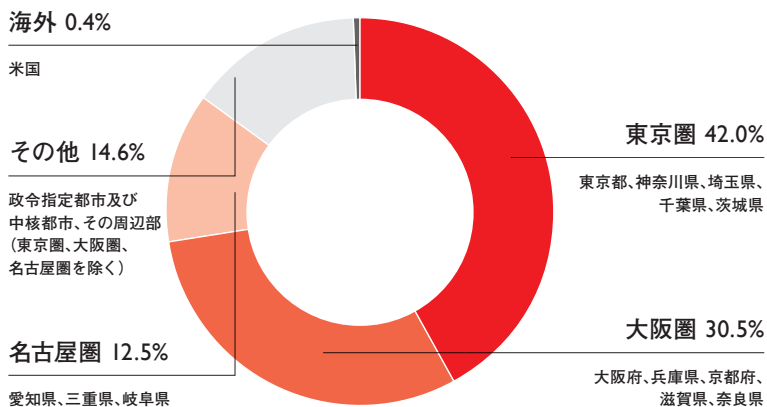
#### 長期賃貸事業

当社は2020年12月決算期連結会計年度より、将来の予せぬマーケット環境の変動に備え、より安定した事業構造の構築を図るべく、長期賃貸事業、いわゆるストックビジネスの取り組みを始めております。

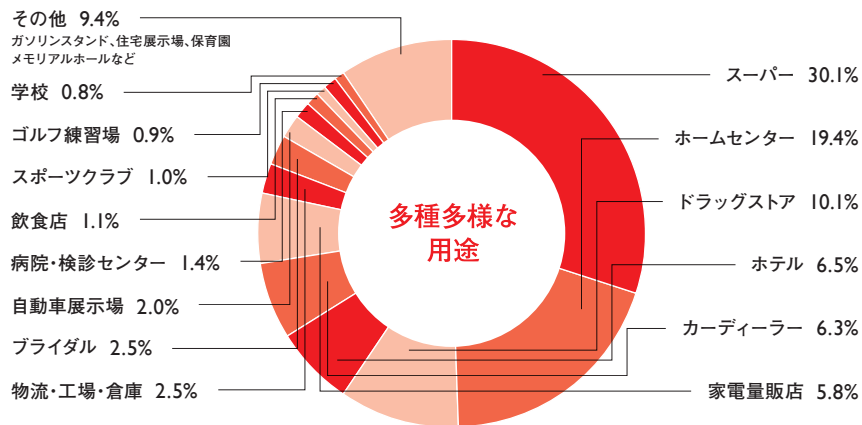
# JINUSHIビジネス開発実績

三大都市圏を中心に全国で展開、生活利便施設を中心に多種多様なテナント

## 地域分散



## 用途分散



累計約250案件、約3,650億円<sup>1</sup>の開発実績

### テナントの多様化による仕入れ拡大

テナントはスーパー、ドラッグストアなどの生活必需品を扱う業種を中心に、物流・工場・倉庫など多様化しています。

#### 既存テナント

- スーパー
- ドラッグストア
- ホームセンター
- 家電量販店

#### 新たなテナント業態の拡大(社会インフラのテナント拡大)

- 物流・工場・倉庫
- スポーツクラブ
- メモリアルホール
- 保育園
- ホテル
- 学校法人

注

1. 2021年12月末時点の価格ベース。

## 当社の特徴

JINUSHIビジネスに特化した不動産金融商品のメーカーとして、底地のマーケットを確立

### 底地に特化

JINUSHIビジネスに特化しており、「底地案件といえば当社」と、JINUSHIビジネスに適した情報が集まります

### 独自のネットワーク

JINUSHIビジネスに関する独自のネットワークを確立し、信用力の高いテナントと緊密なリレーションを構築しています



## 地主株式会社

JINUSHI Co., Ltd.

### 豊富な開発実績

JINUSHIビジネスの取扱実績は、累計約250案件、約3,650億円<sup>1</sup>で、投資家に対し最適な投資機会を提供しています

### 地主リート

地主アセットマネジメント株式会社による地主リークの運用を通じ、土地の仕入から売却、その後の資産管理までの一貫した収益モデルを構築しています

注

1. 2021年12月末時点の価格ベース。

# ESGロードマップ

	主要テーマ	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2030年
全般			<ul style="list-style-type: none"> <li>「ESG推進委員会」の設置</li> <li>「ESG方針」の策定</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>SDG'sに基づくマテリアリティの特定・目標設定</li> </ul>		
環境 (E)	環境に最大限配慮した企業活動の推進		<ul style="list-style-type: none"> <li>環境に配慮したテナントとの協働(グリーンリース等)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>TCFD提言ふまえた気候変動関連の情報開示拡充</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>カーボンニュートラル達成</li> </ul>
社会 (S)	当社の全てのステークホルダーとのWin-Win関係の達成				<ul style="list-style-type: none"> <li>投資家: 地主プライベートリート投資法人を通じた不動産金融商品の提供</li> <li>従業員: 多様な人材の確保と育成</li> <li>地域社会: テナントの出店戦略を通じた地域社会への貢献</li> </ul>		
企業統治 (G)	公明正大、リスク管理、株主価値追求、全てにおいてバランスの取れた企業経営の実現				<ul style="list-style-type: none"> <li>コーポレートガバナンスの継続的な強化</li> <li>非財務情報の開示拡充</li> <li>投資家を中心としたステークホルダーとのコミュニケーション強化</li> </ul>		



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。