



2022年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年8月10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8月12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：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2022年12月期第2四半期の連結業績（2022年1月1日～2022年6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		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2四半期	27,069	1.7	3,749	50.0	3,906	59.9	2,569	47.9
2021年12月期第2四半期	26,624	-	2,499	-	2,442	-	1,736	-

(注) 包括利益 2022年12月期第2四半期 3,160百万円 (61.4%) 2021年12月期第2四半期 1,957百万円 (-%)

	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2四半期	140.50	-
2021年12月期第2四半期	94.98	-

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2四半期連結累計期間（2021年1月1日から2021年6月30日まで）と、比較対象となる2020年12月期第2四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020年9月30日まで）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2四半期	85,095	30,065	35.3
2021年12月期	86,337	27,781	32.2

(参考) 自己資本 2022年12月期第2四半期 30,026百万円 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	-	0.00	-	-	-
2022年12月期※（予想）	-	-	-	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、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2Q	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2Q	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2Q	18,285,659株	2021年12月期2Q	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。

(四半期決算説明会内容の入手方法)

当社は、2022年9月1日(木曜日)に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する資料等は、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○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	2
(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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	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
(セグメント情報等)	9

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2四半期連結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浸透、行動制限の段階的な緩和により、他国に比べやや遅れた印象はあるものの、国内の経済活動は緩やかに回復の兆しをみせてまいりました。しかし、若年層を中心に同感染症が再拡大しており、行動制限は課されない見込みであるものの、予定されていた地域観光事業支援策の拡大が見送られる等、依然として注意の必要な状況が続いております。また、世界的な資源価格の高騰、欧米における金利上昇、円安の進行をはじめとする為替の不安定さ等の影響を受け、国内外の景気についても先行きを見通すことが難しい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、コロナ禍の落ち着きとともに増加するとみられていた宿泊施設の需要が、同感染症の再拡大によって停滞する動きは見られるものの、テレワーク等の新しい働き方の浸透を主な原因とした都心部からのオフィスの撤退・縮小の動きも、一定程度落ち着きを見せており、商業施設の需要回復や賃貸物件の底堅い需要に支えられ、国内不動産投資マーケット全体を俯瞰すると、堅調に推移しております。

当社が展開するJINUSHIビジネスのテナントは、外的環境に左右されにくい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、計画通りに推移しております。

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せず、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を進めてまいりました。

さらに、「日本の大地主」に近づくべく、九州エリアにおいても事業の一層の拡大を図り、九州支店開設準備室を2022年5月12日付で設置するとともに、6月15日には、大阪本社オフィスの拡張移転を同年11月中に実施する旨の発表をいたしました。前四半期から開始しているテレビCMの放映も継続し、JINUSHIビジネスの優位性について、引き続きPRしてまいります。

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、地主リーートのスポンサー会社であります。地主リートは、中期での運用資産規模3,000億円以上を目標とし、低リスク商品であることを強みに、今期も規模拡大に向けて活動を行ってまいります。また、株式会社日本格付研究所が実施する長期発行体格付において、地主リーートの格付は、2022年5月31日付で「A（安定的）」から「A（ポジティブ）」へ向上することとなりました。今後も更なる格付向上・規模拡大に向けて取り組みを実施してまいります。

上記のような取り組みの結果、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1.7%増）、営業利益は3,749百万円（同50.0%増）、経常利益は3,906百万円（同59.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,569百万円（同47.9%増）となりました。

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26,162百万円（前年同期比0.5%増）、セグメント利益は5,038百万円（同32.6%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892百万円（同51.2%増）、セグメント利益は690百万円（同70.5%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15百万円（同185.9%増）、セグメント利益は15百万円（同185.8%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1,241百万円減少し、85,095百万円となりました。これは主に、地主プライベートリート投資法人及び大手リース会社をはじめとして順調に案件売却が進み、販売用不動産が5,628百万円減少したこと、現金及び預金が4,004百万円増加したこと等によりです。

負債の部は前連結会計年度末に比べ、3,524百万円減少し、55,030百万円となりました。これは主に、短期借入金1,126百万円減少したこと及び長期借入金が2,542百万円減少したこと等によりです。

純資産は、前連結会計年度末に比べ2,283百万円増加し、30,065百万円となり、自己資本比率は35.3%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2四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2四半期決算説明資料」(当社ウェブサイト(*))をご覧くださいませようお願いいたします。

(*) <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2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,264	21,268
営業未収入金	205	241
販売用不動産	41,995	36,367
前渡金	169	198
前払費用	269	188
その他	97	66
流動資産合計	60,002	58,330
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	364	355
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	54	57
土地	16,994	17,010
リース資産(純額)	75	83
有形固定資産合計	17,488	17,505
無形固定資産		
その他	225	63
無形固定資産合計	225	63
投資その他の資産		
投資有価証券	581	337
関係会社株式	6,465	6,940
関係会社出資金	1	1
出資金	676	969
敷金及び保証金	623	706
長期前払費用	98	86
その他	262	242
貸倒引当金	△88	△88
投資その他の資産合計	8,621	9,195
固定資産合計	26,335	26,765
資産合計	86,337	85,095

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	112	89
短期借入金	1,126	—
1年内返済予定の長期借入金	5,903	6,972
未払金	506	397
未払法人税等	3,753	4,191
未払消費税等	53	51
前受金	440	—
1年内返還予定の預り保証金	1,751	1,444
その他	351	480
流動負債合計	13,999	13,626
固定負債		
長期借入金	42,700	40,158
長期預り敷金保証金	619	640
債務履行引受引当金	110	110
その他	1,125	494
固定負債合計	44,555	41,403
負債合計	58,555	55,030
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	21,957
自己株式	△0	△0
株主資本合計	28,009	29,663
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△38	△4
為替換算調整勘定	△189	366
その他の包括利益累計額合計	△227	362
非支配株主持分	—	38
純資産合計	27,781	30,065
負債純資産合計	86,337	85,095

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
売上高	26,624	27,069
売上原価	22,287	21,104
売上総利益	4,336	5,964
販売費及び一般管理費	1,837	2,215
営業利益	2,499	3,749
営業外収益		
受取利息	0	0
有価証券利息	2	—
為替差益	40	336
持分法による投資利益	153	173
業務受託料	57	66
その他	12	28
営業外収益合計	267	605
営業外費用		
支払利息	209	276
資金調達費用	113	167
その他	0	3
営業外費用合計	324	448
経常利益	2,442	3,906
特別損失		
減損損失	—	157
事務所移転費用	—	39
特別損失合計	—	197
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	2,442	3,709
匿名組合損益分配額	0	0
税金等調整前四半期純利益	2,442	3,709
法人税、住民税及び事業税	770	1,740
法人税等調整額	△65	△601
法人税等合計	705	1,138
四半期純利益	1,736	2,570
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	1
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,736	2,569

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益	1,736	2,570
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23	34
為替換算調整勘定	196	555
その他の包括利益合計	220	590
四半期包括利益	1,957	3,160
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,957	3,159
非支配株主に係る四半期包括利益	—	1

(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おり、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、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2四半期連結累計期間の売上高が71百万円減少、売上原価が33百万円減少し、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37百万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、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。

「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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021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: 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	26,029	590	5	26,624	—	—	26,624
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	26,029	590	5	26,624	—	—	26,624
セグメント利益又は損失 (△)	3,798	404	5	4,208	—	△1,709	2,499

(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

(のれんの金額の重要な変動)

当第2四半期連結会計期間において、株式会社ツノダの発行済株式の全てを取得し、連結の範囲に含めたことにより、「不動産投資事業」において225百万円のものれんが発生しております。

II 当第2四半期連結累計期間(自2022年1月1日至2022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: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 ドファイ 事業	企画・仲介 事業	計			
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	26,162	892	15	27,069	—	—	27,069
(2) セグメント間の内 部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	26,162	892	15	27,069	—	—	27,069
セグメント利益又は損失 (△)	5,038	690	15	5,744	—	△1,994	3,749

(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、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2四半期連結累計期間の「不動産投資事業」の売上高は71百万円減少し、セグメント利益は37百万円減少しております。