

2022年12月期 第3四半期決算説明資料

2022.11.14

JINUSHI Co., Ltd.

地主株式会社



JINUSHI
ビジネス

証券コード：3252

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

CONTENTS

目次

- P3 1. 2022年12月期 第3四半期 連結決算概要
- P5 2. 2022年12月期 連結業績予想修正
- P6 3. TOPICS 子会社ツノダの保有株式売却
P7 特別損失(固定資産の減損損失)の計上
- P8 4. 2022年12月期 第3四半期 事業の進捗
- P13 5. 株主還元
- P14 APPENDIX

I. 2022年12月期 第3四半期 連結決算概要① 損益計算書

- 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*の評価向上、並びに底地マーケットの創出・拡大により、利益率が上昇
- 上記を踏まえ、中期的な利益成長を見据え、固定資産(土地)の1案件について特別損失(減損損失)を計上(詳細はP7参照)

(単位:百万円)	21/12期 3Q ①	22/12期 3Q ②	増減 ②-①
売上高	39,685	29,770	▲9,914
営業利益	3,594	3,685	+91
営業外収益	555	672	+117
営業外費用	489	651	+161
経常利益	3,660	3,707	+47
特別利益	-	-	-
特別損失	-	1,250	+1,250
法人税等	1,068	1,104	+36
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,591	1,349	▲1,241
1株当たり四半期純利益(円)	141.71	73.81	▲67.90
売上高営業利益率(%)	9.1	12.4	+3.3
売上高純利益率(%)	6.5	4.5	▲2.0

* JINUSHI ビジネスとは、土地のみに投資を行い、テナントと長期の事業用定期借地契約を締結することで、建物投資はテナントが行うため追加投資を必要としない、安定的な収益が長期にわたって見込めるビジネスモデル

I. 2022年12月期 第3四半期 連結決算概要② 貸借対照表

- 重要な財務指標である自己資本比率やネットD/Eレシオ、DCRを一定の範囲内でマネジメント
- 当第3四半期末時点の自己資本比率は34.8%と良好

(単位:百万円)	21/12期末 ①	22/12期 3Q末 ②	増減 ②-①
総資産額	86,337	82,943	▲3,393
内 現金及び預金	17,264	21,405	+4,140
内 販売用不動産	41,995	41,396	▲598
内 有形固定資産	17,488	16,466	▲1,022
総負債額	58,555	54,027	▲4,528
内 借入金	49,730	49,869	+139
純資産	27,781	28,916	+1,134
自己資本比率(%)	32.2	34.8	+2.6
ネットD/Eレシオ ^{※1} (倍)	1.17	0.99	▲0.18
DCR(債権回収比率) ^{※2} (%)	141.0	130.8	▲10.2

※1. ネットD/Eレシオ=純有利子負債(有利子負債-現金及び預金)/純資産

※2. DCR(債権回収比率)=有利子負債/(現金及び預金+投資有価証券+有形固定資産)

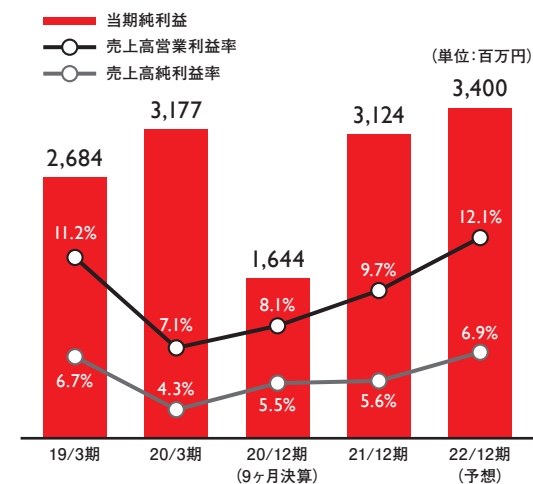
2. 2022年12月期 連結業績予想修正

- 当初想定していた期中の大型案件の取得・売却が見込めなくなったため、売上予想を下方修正
- 一方、JINUSHIビジネスの評価向上、並びに底地マーケットの創出・拡大により、既存案件の利益率が向上
- 上記に加え、子会社売却による利益寄与や特別損失(減損損失)の計上を踏まえ、利益予想は上方修正

(単位:百万円)	21/12期 (前期実績) ①	22/12期 (修正予想) ②	増減 ②-①	22/12期 (当初予想) ③	増減 ②-③
売上高	56,177	49,500	▲6,677	57,000	▲7,500
営業利益	5,475	6,000	+524	5,900	+100
経常利益	5,002	5,500	+497	5,200	+300
当期純利益	3,124	3,400	+275	3,200	+200
1株当たり 当期純利益(円)	170.90	185.94	+15.04	175.00	+10.94
売上高 営業利益率(%)	9.7	12.1	+2.4	10.4	+1.8
売上高 純利益率(%)	5.6	6.9	+1.3	5.6	+1.3

業績予想修正のポイント

売上	利益	主な要因
減少	増加	大型案件の取得・売却の未実現/ 既存案件の利益率の向上
減少	増加	賃貸資産を保有する子会社売却 (不動産M&A)による利益寄与
-	減少	中期的な利益成長を見据えた 特別損失(固定資産の減損損失) の計上



3. TOPICS 子会社ツノダの保有株式売却

- 2021年5月に保有不動産の取得を目的として、全株式取得した子会社ツノダについて、順次保有不動産の売却を実施
- 主要な不動産が1物件となる中、利益最大化の観点から、保有株式売却が最善と判断

ツノダ株式の取得(2021年5月)

取得原価

40.8億円

名 称：株式会社ツノダ
所 在 地：愛知県小牧市
主 要 な 事 業：不動産賃貸業、不動産管理業
株式取得の目的：ツノダが所有する下記のような不動産を取得することが可能となるため

主な所有不動産(2021年5月時点)

所在地	土地面積	テナント
愛知県小牧市堀の内	10,283.13坪 (33,993.82㎡)	ホームセンター
愛知県名古屋市中区丸の内	556.47坪 (1,839.57㎡)	データセンター
岐阜県大垣市寺内町	1,479.79坪 (4,891.88㎡)	ドラッグストア

トータルリターン(見込み)

利益貢献額(見込み)

約17.5億円[※]

JINUSHIビジネスによる収益貢献
(不動産金融商品化/物件売却)
2021年7月、2022年3月



山八商事株式会社へ株式全て譲渡
2022年11月25日(予定)

※ 21/12期、22/12期合算での純利益ベースの貢献額の見込み

3. TOPICS 特別損失(固定資産の減損損失)の計上

- 安定した事業構造の構築を目指し長期賃貸事業の取り組みを開始。2021年12月に固定資産として埼玉県草加市の商業区画を取得
- 当期利益目標の達成確度が高まる中、中期的な利益成長を見据え、本資産について特別損失(減損損失)1,046百万円を計上

本案件の概要

- 旧草加松原団地の建て替え事業。トヨタホーム他、計5社のJVにより事業参画(当社は商業区画部分に参画)
- 周辺一帯、建替えによる街づくりが進展
大規模マンションや商業施設、大学施設の開発が進み街が活性化

保有資産(商業区画)の概要

所在地	敷地面積	簿価(21/12末)
埼玉県草加市松原四丁目	42,290.10㎡	13,283百万円



2021年9月入札時(2021年12月取得)

- 当社の用地取得は、テナントの決定と同時が原則
- 一方、本案件は、更なる発展が期待できるエリアに位置しており、優良な長期賃貸事業案件として、一部のテナントが未決定な状況で取得

2022年9月(本3Q決算)現在

- 84%の区画は、ホームセンターやカーディーラー、スーパーの出店が決定
- コロナ禍の長期化、建築費の高騰や円安等、足元の不確定要素が多く、テナントの出店意欲がやや保守的

中期的な利益成長を見据え、減損損失の計上を決定

事業環境

- 底地マーケットの創出・拡大による好調な事業環境
- 利益率の向上等により、今期の利益達成確度が高まる

戦略的な意思決定

- 減損損失の計上により、簿価を切り下げ、バランスシートをマネジメント
- 隣接エリアの開発の進展に合わせ、良質なテナントを誘致し利益最大化を図る方針

4. 2022年12月期 第3四半期 事業の進捗

- 不動産売却益獲得によるフロービジネスは、好調に推移。利益率の向上により、売上総利益は前期と同水準を達成
- 不動産賃貸収益やアセットマネジメント収益を中心に、ストックビジネスも拡大

(単位:百万円)	21/12期 3Q ①	22/12期 3Q ②	増減 ②-①	21/12期 (前期)
売上高	39,685	29,770	▲9,914	56,177
内、フロービジネス*1	38,337	27,662	▲10,675	54,336
内、ストックビジネス*2	1,347	2,108	+760	1,840
売上総利益	6,355	6,836	+480	9,263
内、フロービジネス*1	5,246	5,011	▲235	7,753
内、ストックビジネス*2	1,109	1,824	+715	1,509
営業利益	3,594	3,685	+91	5,475
売上高総利益率(%)	16.0	23.0	+6.9	16.5
内、フロービジネス*1(%)	13.7	18.1	+4.4	14.3

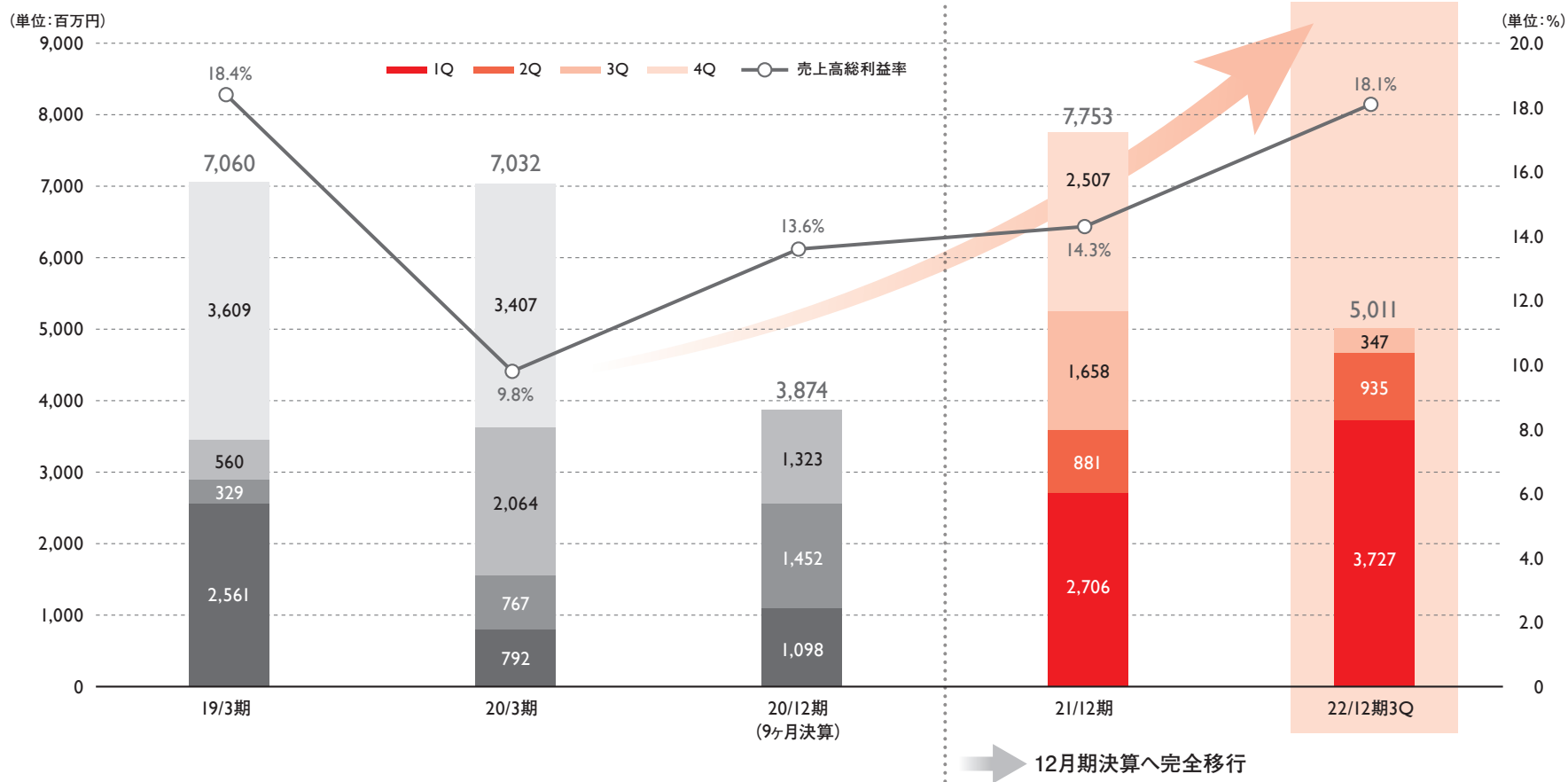
*1. 不動産売却収益

*2. 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+サプリース+運営管理)

4. 2022年12月期 第3四半期 事業の進捗(フロービジネス)

- JINUSHIビジネスの評価向上、並びに底地マーケットの創出・拡大により、20/3期以降、利益率が向上
- JINUSHIビジネスに対する旺盛な需要は継続しており、利益率の向上を見込めるフェーズが到来

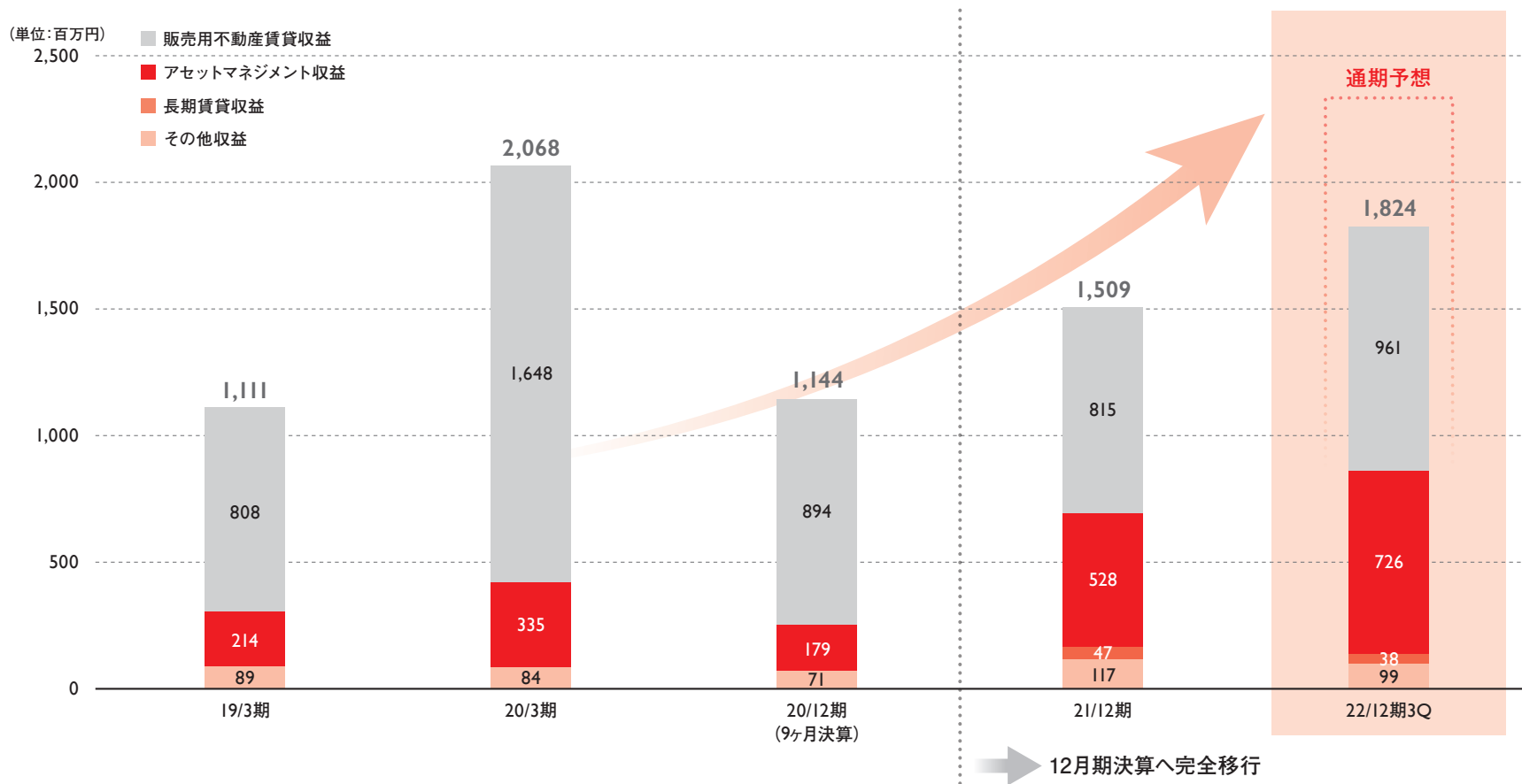
四半期別売上総利益(フロービジネス)推移



2. 2022年12月期 第3四半期 事業の進捗(ストックビジネス)

- 不動産賃貸収益やアセットマネジメント収益を中心に、安定したキャッシュフローを得られるストックビジネスを拡大
- 主に地主リートの資産規模拡大によるアセットマネジメント収益が増加

売上総利益(ストックビジネス)推移



4. 2022年12月期 第3四半期 事業の進捗(販売用不動産残高・有形固定資産残高等の推移)

- JINUSHIビジネスは、用地取得後、早ければ約半年^{※1}で長期かつ安定したキャッシュフローを生み出す独自の不動産金融商品
- 好調な底地の売却環境を踏まえ、売却量をマネジメントしながら、エリアやテナント業種の拡大など中期の成長を見据えた対応を加速

(単位:百万円)	19/3期末	20/3期末	20/12期末 (9ヶ月決算)	21/12期末	22/12期3Q末
----------	--------	--------	--------------------	---------	-----------

フロービジネス

販売用不動産残高	69,516	43,493	38,387	41,995	41,396
回転率 ^{※2} (回)	0.55	1.65	0.74	1.29	0.67

ストックビジネス

有形固定資産残高	455	522	3,436	17,488	16,466
地主リート資産残高 ^{※3}	51,671	82,388	82,388	107,157	151,241

※1. テナントの工事着工(もしくは期日到来)後、借地料が発生

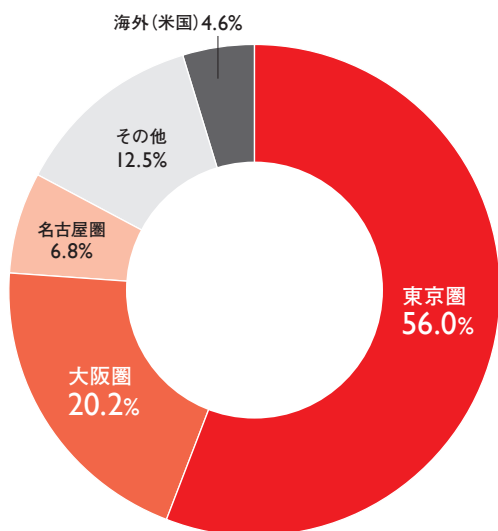
※2. 回転率=売上高(フロービジネス)÷販売用不動産残高

※3. 物件取得時の鑑定評価額ベース

4. 2022年12月期 第3四半期 事業の進捗(販売用不動産残高の地域分散及び用途分散)

- 当社が展開するJINUSHIビジネスのテナントは、地域住民の生活を支える、生活必需品を取扱う業種(物流を含む)で約8割を構成
- 更なる事業拡大を目指し、エリアの拡大や、テナント業種の多様化に取り組む

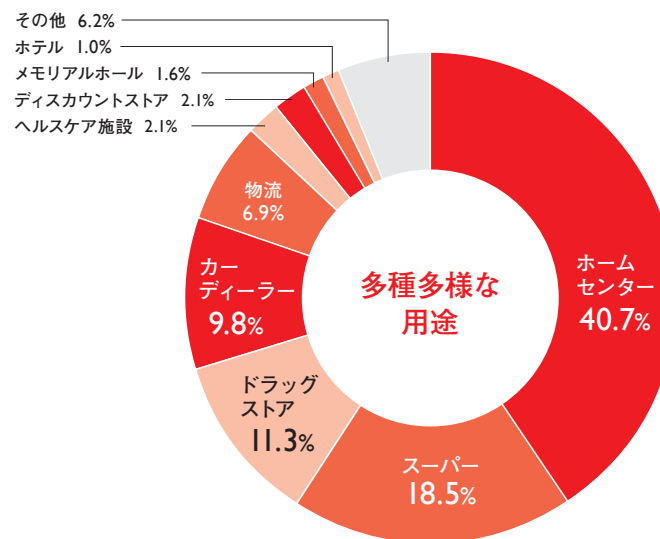
地域分散



■ 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

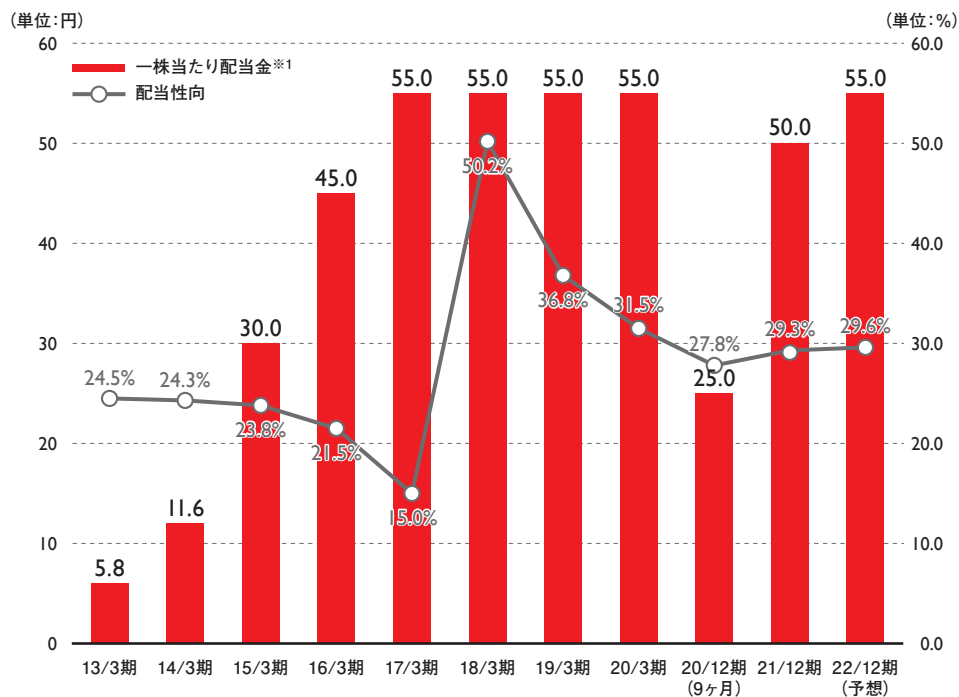


※ 2022年9月末時点の価格ベース(売買契約締結済含む)

5. 株主還元

- 業績動向を踏まえた配当を前提とし、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りながら、安定配当を継続
- 2022年12月期は、商号変更にかかる記念配当の5円を加え55円/株を予定

現金配当



EPS(円) ^{※1}	23.86	48.05	125.91	209.09	366.84	109.61	149.30	174.59	89.94	170.90	185.94
配当利回り(%) ^{※2,3}	-	-	1.6	2.0	3.0	3.2	3.7	4.1	2.0	2.9	-

- ※1. 13/3期、14/3期については、株式分割後の数値を記載
 ※2. 配当利回りは各期末における終値を元に算出
 ※3. 20/12期(9ヵ月決算)の配当利回りは12ヵ月換算して算出

株主優待制度

年2回、所有株式数に応じて贈呈

基準日	12月31日	6月30日
発送時期	3月下旬	9月中旬
所有株式数	300株以上～700株未満	株主優待品 カタログ掲載品 3,000円相当1点
	700株以上	株主優待品 カタログ掲載品 6,000円相当1点

※株主優待の送付を辞退された株主の優待相当額については、SDGsへの取り組みとして貢献できるよう当社から各種団体先等へ寄付を実施

APPENDIX

- P15 当社の特徴
- P16 当社の業績推移
- P17 JINUSHIビジネスとは
- P21 JINUSHIビジネス開発実績
- P23 地主プライベートリート投資法人(底地特化型 私募リート)
- P25 底地マーケットの拡大 市場の拡大予測(日本不動産研究所調査)
- P26 中長期経営計画 2022～2026(2022年2月14日公表)
- P27 ESGロードマップ
- P29 財務ヒストリカルデータ

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279案件、約3,940億円で、投資家に対し最適な投資機会を提供しています

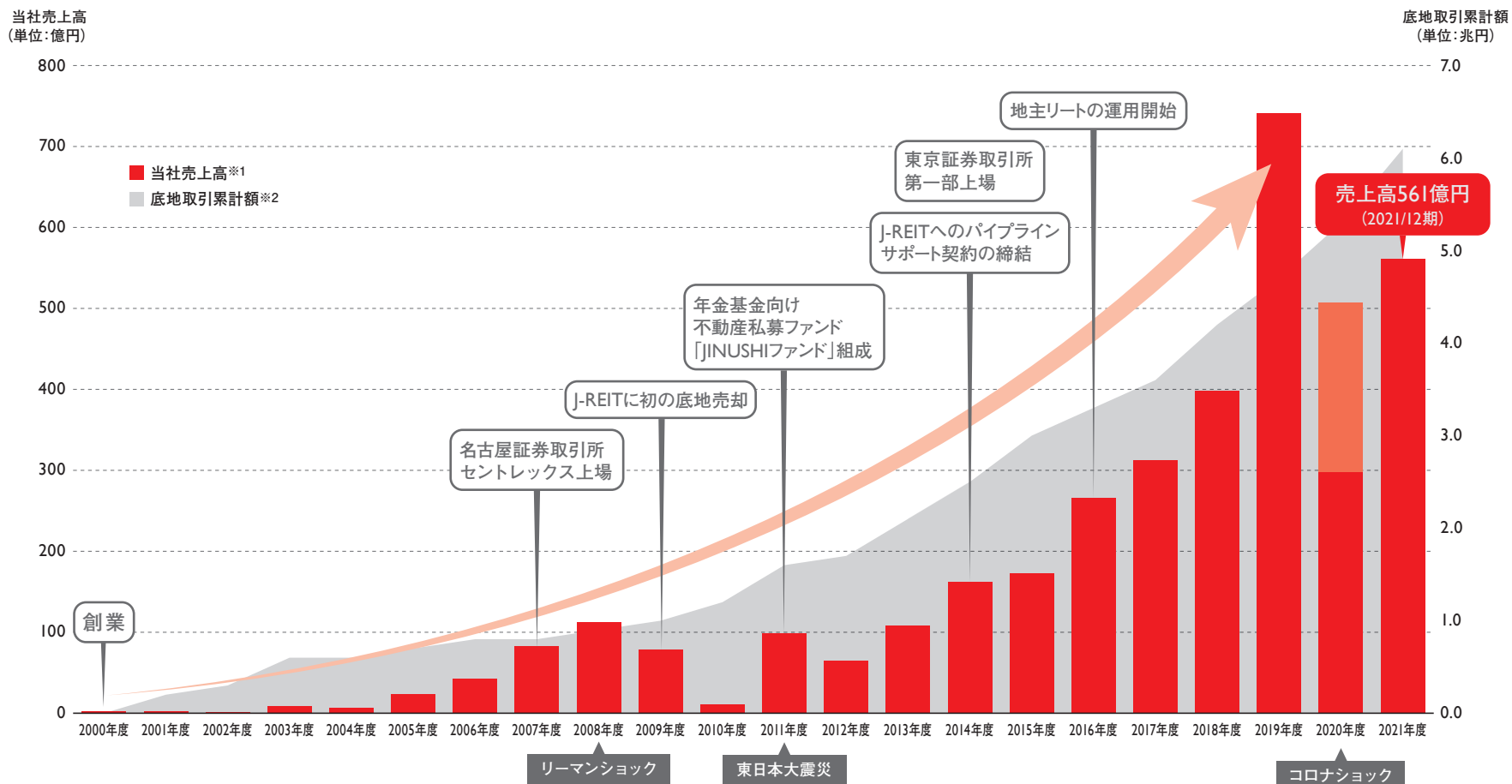
地主リート

地主アセットマネジメント株式会社による地主リートの運用を通じ、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

※ 2022年9月末時点の価格ベース

当社の業績推移

創業以来約20年、JINUSHIビジネスに特化してきた当社は、底地マーケットの創出・拡大を牽引しながら、マーケットと共に大きく成長



※1. 当社売上高については、2020年度に決算期を3月31日から12月31日に変更したため、2020年度の数値は、2020年12月期の決算数値(2020年4月から2020年12月までの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、グラフ点線部分)を加算した想定値を記載

※2. 底地取引累計額については、一般財団法人日本不動産研究所調査による数値を記載。詳細は、P25を参照

JINUSHIビジネスとは① 3つの強み

- JINUSHIビジネスは、土地のみに投資することで3つの強みを生み出す、独自で新しい不動産投資手法
- 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不動産金融商品を、機関投資家に提供



JINUSHI
ビジネス

- JINUSHIビジネスとは、「土地を買う。土地を貸す。貸している土地を売る。」建物を建てず、「地主」に徹することです
- JINUSHIビジネスは、テナントと長期の事業用定期借地権設定契約を締結し、安定的なキャッシュフローが長期にわたって見込めます
- 借地料を受領し、固定資産税・都市計画税を納付するだけの、非常にシンプルなビジネスモデルです
- 建物を所有しないことで、不動産投資におけるリスクの大部分を排除しています

JINUSHIビジネスの3つの強み



1 追加投資が不要

建物の建設・所有はテナント負担であるため、保守・修繕・改装などの追加投資が一切不要です

2 長期安定収益が見込める

20年～30年程度の長期の契約期間で、建物はテナントが投資するため、退去リスクが低く、長期安定収益が見込めます

3 資産価値が下がりにくい

契約終了時は、流動性の高い更地で返還されるため、資産価値が下がりにくい特徴があります

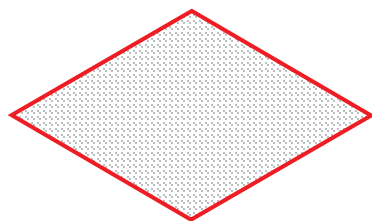
JINUSHIビジネスとは② 3つのSTEP

－ 土地を買う、土地を貸す、貸している土地を売る。事業用定期借地権を活用した、シンプルかつ独自のビジネスモデルを構築

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

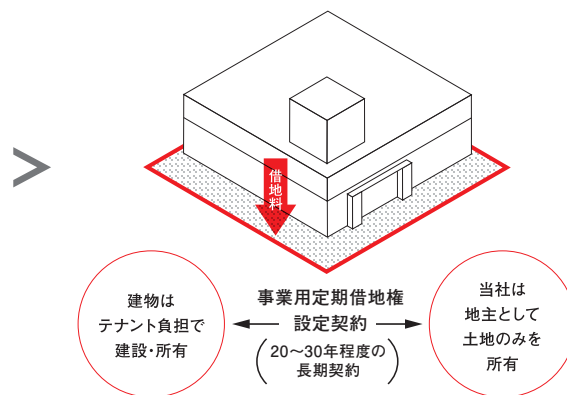
POINT 土地の目利き力

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 土地
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(22条)	50年以上	
定期借地権等	事業用定期借地権(23条)	10年以上50年未満	土地 底地
	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)			

「底地」は、借地権の付着した土地所有権

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

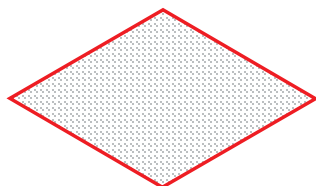
POINT 地主リートとは

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います

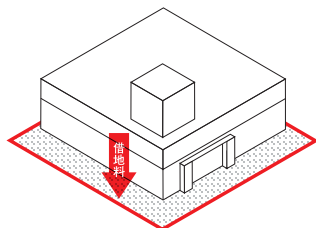
JINUSHIビジネスとは③ 独自のノウハウ／約20年間の実績

－ 約20年の経験を通して磨き上げたノウハウを凝縮。JINUSHIビジネスは、確かな実績を積み上げ

STEP 1 土地を買う



STEP 2 土地を貸す



STEP 3 貸している土地を売る



当社独自のノウハウを凝縮

需要の
ある土地

将来も転用可能な土地に投資

- 人口動向や足元商圈、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

取得リスク
の低減

テナントを決めた上での土地の購入

- 取得リスクの極小化を目指し、原則、テナントを決めたうえで土地を購入

長期の
安定CFを
獲得できる
仕組み

約半年で安定CFを生む不動産金融商品へ

- テナントの工事着工（もしくは期日到来）後、借地料が発生する契約

長期の契約期間・中途解約不可期間を設定

- 契約期間は20年～30年程度と長期の契約
- 原則、10年以上の中途解約不可期間を設定し、解約リスクを軽減

借地料改定は原則不可。安定CFを固定化

- 契約期間中、テナントからの借地料改定の申入れは、原則不可※1

土地の一切の管理はテナント負担。追加投資不要

- 土地の一切の管理をテナントの責任と負担で行うことを契約で規定
- 建物を保有しないので、保守・修繕・改装などの追加投資は不要

建物建設コスト及び建物解体費用はテナント負担

- 契約終了時には更地返還する義務があり、テナントが建物解体費用を負担。建物解体時は建物所有者であるテナント側に除却損が発生

約20年間の実績

JINUSHIビジネス
開発実績 ※2

279 案件
約 **3,940** 億円

テナント退去事例 ※3

0 件

借地料減額事例 ※3

わずか **1** 件
(コロナ禍の期間限定対応)

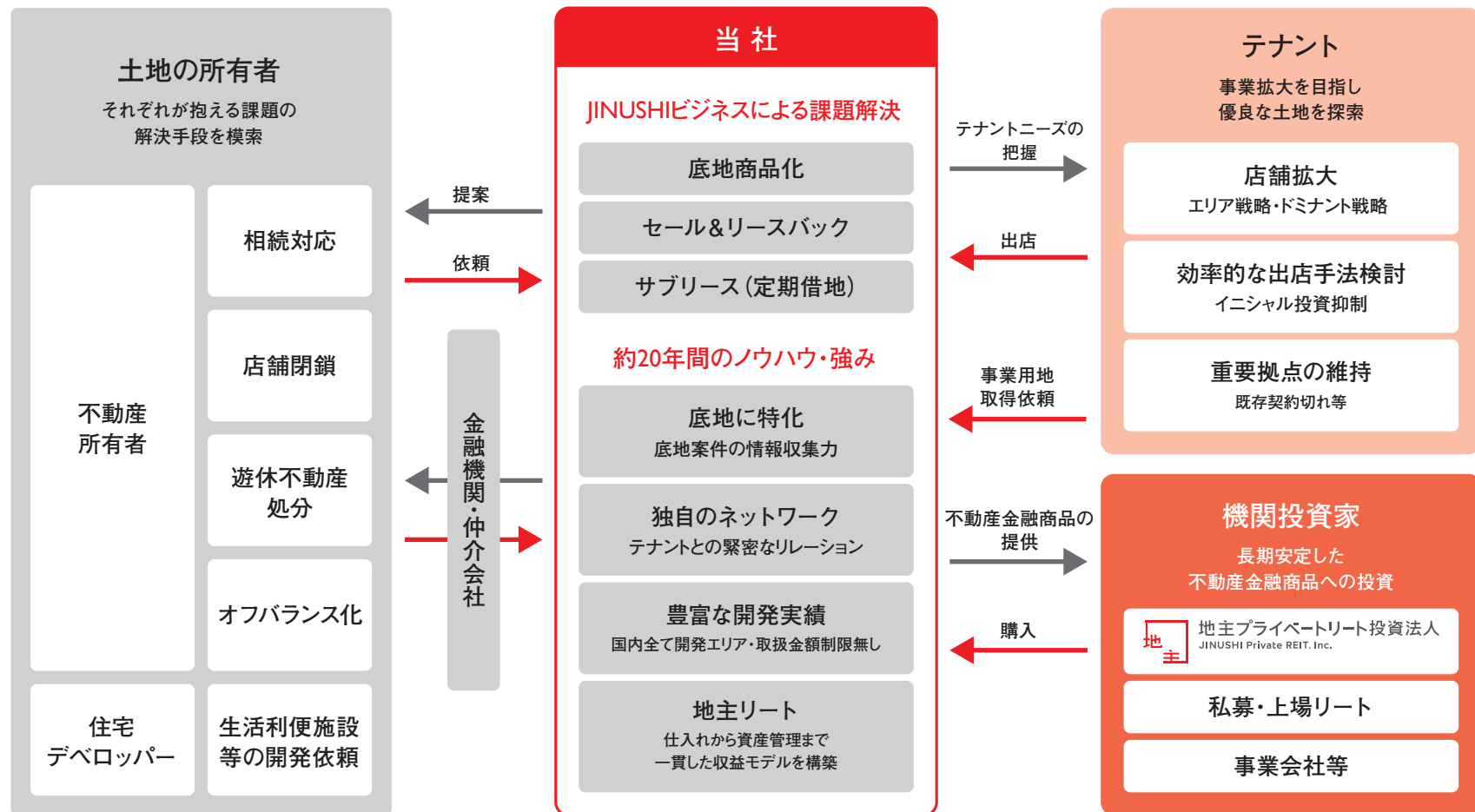
※1. 経済事情の著しい変動等の事由により、借地料が合理的とされる範囲を著しく逸脱している場合は増減額については協議可能

※2. 2022年9月末時点の価格ベース

※3. 2022年9月末時点

JINUSHIビジネスとは④ JINUSHIビジネスが担う役割

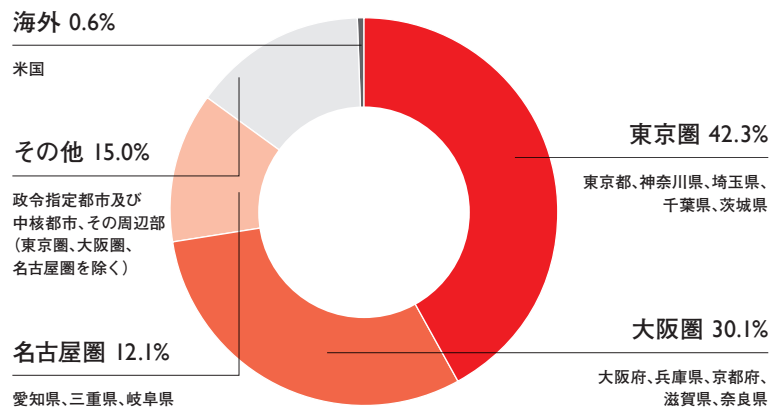
- JINUSHIビジネスは、土地の所有者、土地を利用するテナント、安定した金融商品を求める機関投資家、の3者をつなぐビジネス
- 長期安定キャッシュフローを仕立てる不動産金融商品のメーカーとして、底地マーケットでの地位を確立



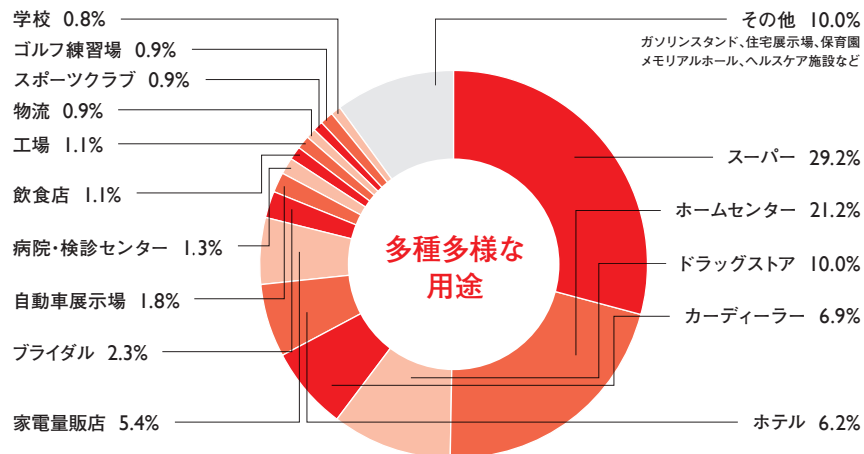
JINUSHIビジネス開発実績

－ 三大都市圏を中心に全国で展開。スーパーやホームセンターなどの生活利便施設を中心に多種多様なテナントで構成

地域分散



用途分散

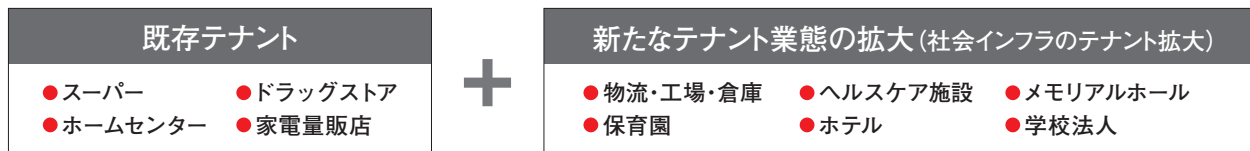


累計279案件、約3,940億円[※]の開発実績

※ 2022年9月末時点の価格ベース

JINUSHIビジネス開発実績(主なテナント)

- スーパーなどの生活利便施設を中心としたテナント構成。さらなる事業成長を目指し、新たなテナント業態の拡大に取り組む



スーパー



ライフ夙川店 / 兵庫県西宮市 / 2,816㎡

ドラッグストア



スギ薬局中小田井店 / 名古屋市西区 / 3,145㎡

ホームセンター



コーナンPRO足立竹ノ塚店 / 東京都足立区 / 3,142㎡

家電量販店



ケーズデンキ足立一ツ家店 / 東京都足立区 / 4,875㎡

学校・保育園



神戸学院大学ポートアイランド第2キャンパス
神戸市中央区 / 25,202㎡

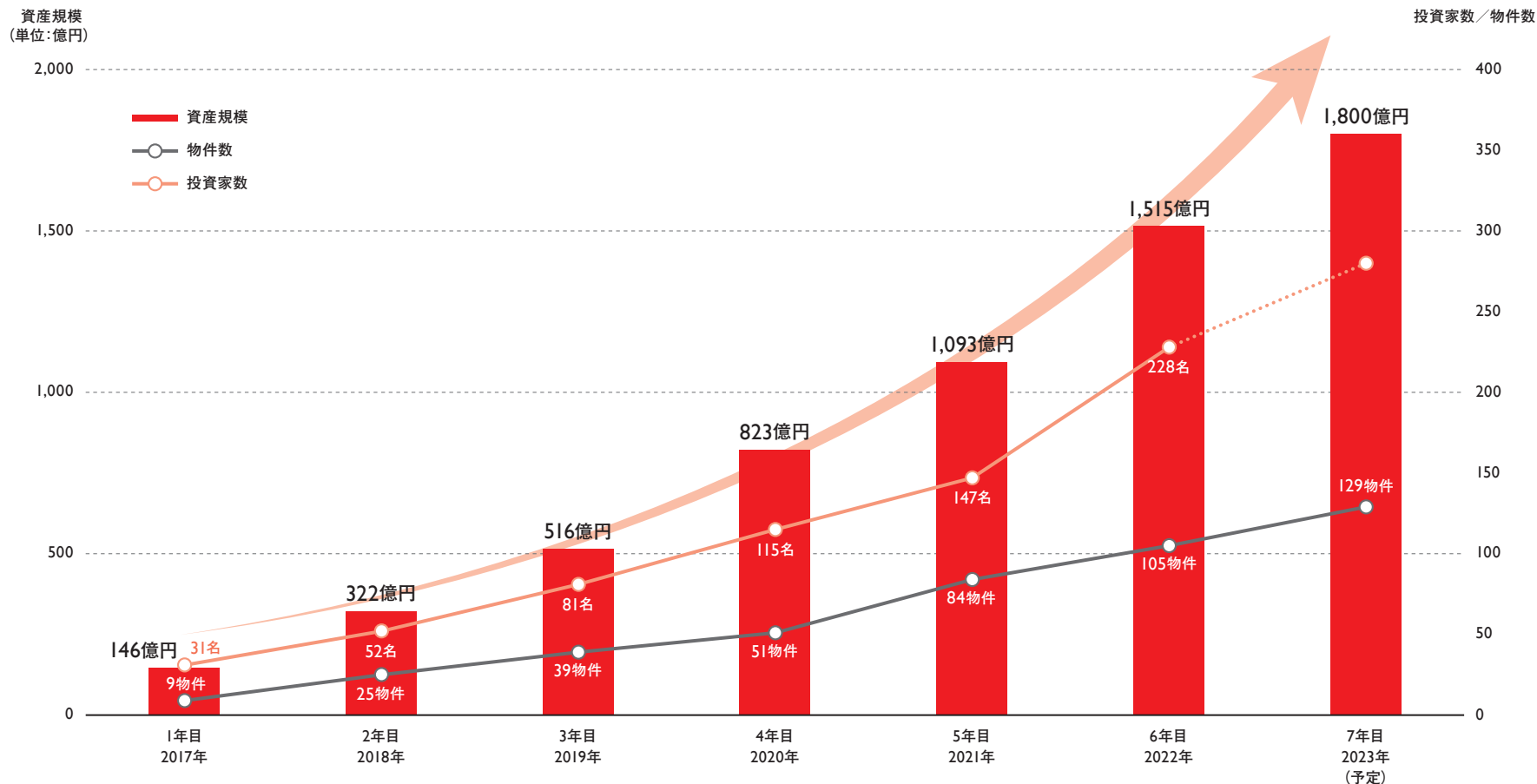
メモリアルホール



ティア越谷 / 埼玉県越谷市 / 1,059㎡

地主プライベートリート投資法人(底地特化型 私募リート) 資産規模の拡大

- 「資本市場の変動リスクに左右されにくい私募リート」と「長期安定的なJINUSHIビジネス」の高い親和性
- スポンサーパイプラインサポートと継続的な強い投資需要を背景に、毎年増資を実現



※1. 上記の各数値は各募集直後の数値を記載(資産規模は取得時の鑑定評価額ベース)

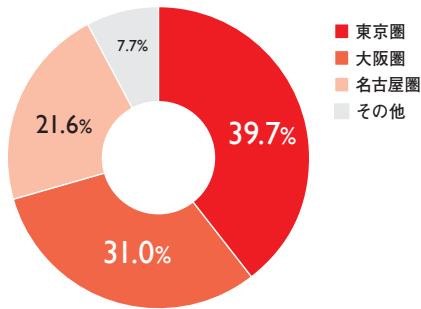
※2. 第7次募集後の2023年の数値は、資産規模、投資家数のみ記載

地主プライベートリート投資法人(底地特化型 私募リート) ポートフォリオの状況 (2022年6月末時点)

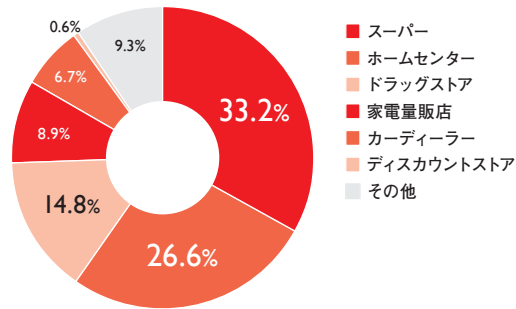
－ 三大都市圏を中心にバランス良い地域分散。生活密着型等^{※1}のテナントが約9割を占め、契約期間も長期

ポートフォリオの分散状況^{※2}

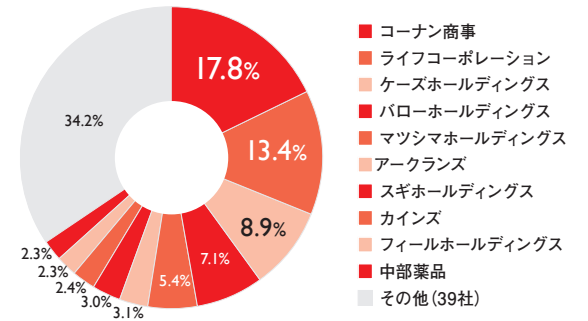
地域分散 (取得価格ベース)



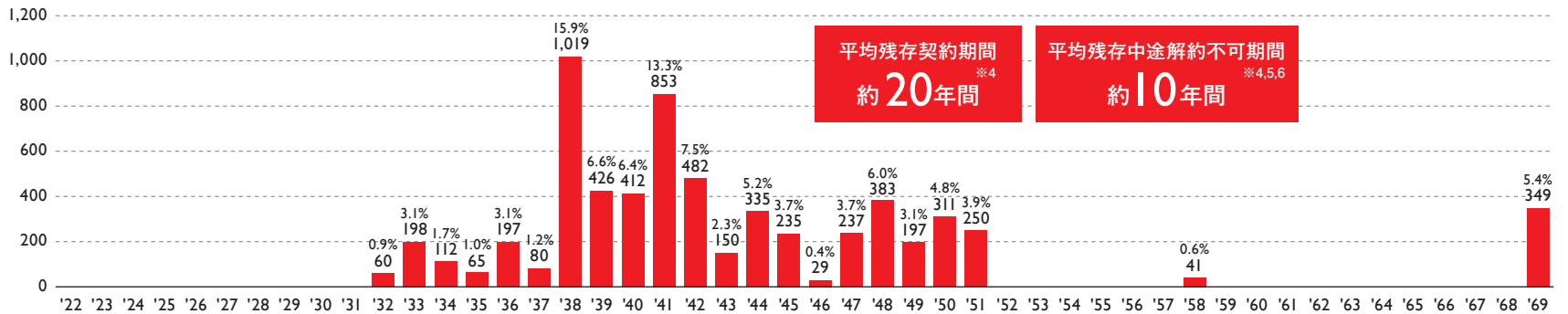
用途分散 (賃料ベース)



テナント分散 (賃料ベース)



契約終了時期の分散状況 (年間賃料)^{※3}



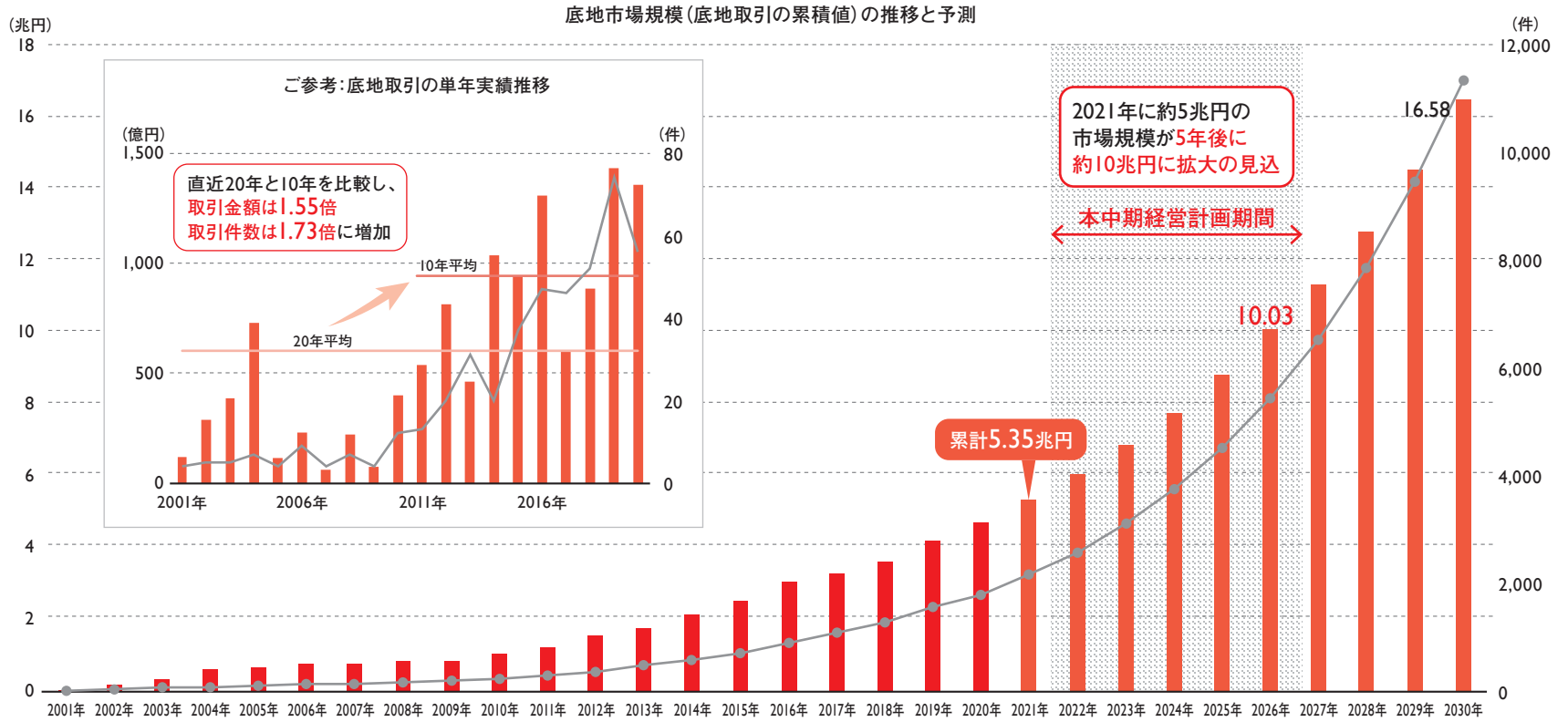
※1. 生活密着型等:スーパー、ホームセンター、ドラッグストア、家電量販店、カーディーラー、ディスカウントストア ※2. 2022年6月末時点

※3. 棒グラフ上部に記載してある数値 (%) は、ポートフォリオ全体の賃料に占める割合を記載。また、賃料の固定税連動条項のある物件については、2022年度固定税改定に伴う賃料の改定を反映 ※4. 2022年6月末を起算日として計算 (小数第1位を四捨五入)

※5. 残期間の賃料相当額の50%の支払等が中途解約条件である物件については、「中途解約不可期間=契約期間×1/2」と見做して算出 ※6. 残期間の賃料相当額の全額を支払等が中途解約条件である物件については、「中途解約不可期間=契約期間」と見做して算出

底地マーケットの拡大 市場の拡大予測 (日本不動産研究所調査)

- 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商品性への投資家の理解が深まり、流動性が向上
- 日本不動産研究所の調査によると、底地マーケットは現状の5兆円市場から、5年後には約10兆円市場へと大きく拡大



※一般財団法人日本不動産研究所が、以下の【想定条件】に基づき算出したデータであり、今後の底地市場の拡大や取引増加を確約・保証するものではありません
【想定条件】

- ①公表取引事例から2001年～2020年までの底地累積取引金額を算出
- ②2016～2020年の底地累積取引の前年比平均増加率(金額: +13.4%、件数: +20.3%)と同水準の増加率で、2021年以降も底地累積取引金額が増加すると想定して予測を実施
- ③底地市場規模の算出にあたっては、国土交通省の「不動産価格指数」のデータ等を利用して、公表取引事例の割合を保守的に仮定したうえで、非公表事例分も含めた取引金額を予測

■ 取引金額 ● 取引件数

中長期経営計画 2022～2026 (2022年2月14日公表)

－ 2022年2月に当社として初めて中期経営計画を発表。高い資本効率・安定した財務基盤の下、成長を目指す

	2021年12月期実績		2026年12月期計画
売上高	561 億円	>	1,000 億円
当期純利益	31 億円	>	70 億円
地主リート資産規模 ※1	1,515 億円 ※2	>	3,000 億円程度

目安とする経営指標

ROE	13 %程度 (2021年12月期実績: 11.9%)	自己資本比率	30 %以上 (2021年12月期実績: 32.2%)
-----	--------------------------------	--------	--------------------------------

※1. 当社の100%子会社である地主アセットマネジメント株式会社が運用する「地主プライベートリート投資法人」
※2. 第6次募集(2022年1月に実施)において実施した物件取得を踏まえた数値(取得時の鑑定評価額ベース)を記載

ESGロードマップ

- 環境 (E)・社会 (S)・ガバナンス (G) に配慮し、そのリスクと機会を考慮した取り組みを継続することは、中長期的な株主価値の向上に不可欠と認識
- 2022年2月の中期経営計画発表と同時にESGロードマップを策定。JINUSHIビジネスを通じて、持続可能な社会の実現に貢献を目指す

	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"> ●「ESG推進委員会」の設置 ●「ESG方針」の策定 		<ul style="list-style-type: none"> ●SDGsに基づくマテリアリティの特定・目標設定 		
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"> ●環境に配慮したテナントとの協働 (グリーンリース等) 		<ul style="list-style-type: none"> ●TCFD提言ふまえた気候変動関連の情報開示拡充 		<ul style="list-style-type: none"> ●カーボンニュートラル達成
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"> ●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 ●従業員: 多様な人材の確保と育成 ●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 			
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"> ●コーポレートガバナンスの継続的な強化 	<ul style="list-style-type: none"> ●非財務情報の開示拡充 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 		

ESGロードマップ(環境対応について)

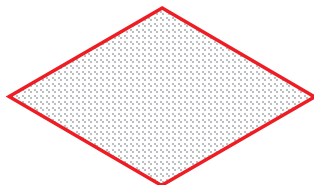
- 土地のみに投資する当社のJINUSHIビジネスは、温室効果ガスや産業廃棄物等の排出が極めて少ないビジネスモデル
- 2023年のカーボンニュートラル達成を目指すとともに、テナントとの協働によりさらなるCO₂排出量削減を目指す

当社単独でカーボンニュートラル達成を目指す

建物を持たず、土地のみに投資を行う当社独自の不動産投資手法「JINUSHIビジネス」は、自然災害に強く、かつ、温室効果ガスや産業廃棄物等の排出が極めて少ない不動産投資モデル

地主

JINUSHI
ビジネス



土地のみに投資

2023年中に
カーボンニュートラル
達成を目指す



テナントとの協働によるCO₂排出量削減への貢献

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のひな型に組み入れ

ESG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。



財務ヒストリカルデータ

		13/3期	14/3期	15/3期	16/3期	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	20/12期 (9ヶ月決算)	21/12期
--	--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------------------	--------

損益計算書

売上高	百万円	6,572	10,828	16,252	17,378	26,614	31,260	39,834	74,187	29,886	56,177	
売上総利益		1,203	2,272	4,653	7,427	7,710	6,858	8,172	9,100	5,019	9,263	
内、フロービジネス		—	—	—	—	—	—	—	7,060	7,032	3,874	7,753
内、ストックビジネス		—	—	—	—	—	—	—	1,111	2,068	1,144	1,509
営業利益		530	1,440	3,547	5,955	4,843	3,684	4,446	5,244	2,420	5,475	
経常利益		462	973	2,987	5,626	5,181	3,044	4,327	4,599	2,157	5,002	
当期純利益		317	666	1,863	3,605	6,437	1,958	2,684	3,177	1,644	3,124	
売上高当期純利益率		%	4.8	6.2	11.5	20.7	24.2	6.3	6.7	4.3	5.5	5.6

貸借対照表

総資産	百万円	6,705	20,489	24,104	38,690	56,792	67,254	99,597	75,054	71,220	86,337
内、販売用不動産		3,593	16,682	12,640	22,610	31,639	41,049	69,516	43,493	38,387	41,995
内、有形固定資産		99	76	59	135	231	187	455	522	3,436	17,488
総負債		5,187	18,256	15,593	26,989	36,914	46,950	77,985	51,184	46,379	58,555
内、有利子負債		4,197	16,834	13,529	23,464	33,265	41,063	73,762	46,564	43,300	49,812
純資産		1,518	2,232	8,510	11,700	19,878	20,304	21,611	23,870	24,841	27,781
内、自己資本		1,465	2,166	8,405	11,626	17,493	20,278	21,591	23,870	24,841	27,781

株主還元

一株当たり配当金 ^{※1}	円	5.8	11.6	30.0	45.0	55.0	55.0	55.0	55.0	25.0	50.0
配当性向	%	24.5	24.3	23.8	21.5	15.0	50.2	36.8	31.5	27.8	29.3

各種指標

EPS ^{※1}	円	23.86	48.05	125.91	209.09	366.84	109.61	149.30	174.59	89.94	170.90
自己資本比率	%	21.9	10.6	34.9	30.1	30.8	30.2	21.7	31.8	34.9	32.2
ROE ^{※2}		23.9	36.7	35.3	36.0	44.2	10.4	12.8	14.0	6.8	11.9
ネットD/E ^{※3}	倍	1.25	6.17	0.37	0.97	0.98	1.31	2.54	1.04	0.90	1.17
DCR (債権回収比率) ^{※4}	%	174.2	534.2	125.6	157.8	201.9	239.7	354.1	205.4	175.8	141.0

※1. 13/3期、14/3期については、株式分割後の数値を記載 ※2. ROE=当期純利益/期中(平均)自己資本 ※3. ネットD/E=(有利子負債-現金及び預金)/純資産 ※4. DCR(債権回収比率)=有利子負債/(現金及び預金+投資有価証券+有形固定資産)



地主株式会社

JINUSHI Co., Ltd.

財務本部 (IR担当)

Tel. 03-6895-0070 E-mail. ir@jinushi-jp.com

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。