

2023年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2月13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) 代表取締役社長 (氏名) 西羅 弘文
 問合せ先責任者 (役職名) IR広報室長 (氏名) 山下 壮 TEL 03-5220-2902
 定時株主総会開催予定日 2024年3月22日 配当支払開始予定日 2024年3月25日
 有価証券報告書提出予定日 2024年3月25日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 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. 2023年12月期の連結業績（2023年1月1日～2023年12月31日）

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期	31,597	△36.7	6,154	△4.0	5,718	△3.8	4,709	29.3
2022年12月期	49,887	△11.2	6,411	17.1	5,943	18.8	3,641	16.5

(注) 包括利益 2023年12月期 4,991百万円 (23.5%) 2022年12月期 4,042百万円 (19.0%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年12月期	267.76	—	15.1	6.6	19.5
2022年12月期	199.16	—	12.4	7.5	12.9

(参考) 持分法投資損益 2023年12月期 40百万円 2022年12月期 △8百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年12月期	101,482	31,501	30.9	1,915.86
2022年12月期	72,153	30,960	42.8	1,690.17

(参考) 自己資本 2023年12月期 31,365百万円 2022年12月期 30,905百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年12月期	△25,212	3,691	21,112	22,747
2022年12月期	19,993	△156	△13,975	23,140

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2022年12月期	—	0.00	—	55.00	55.00	1,005	27.6	3.4
2023年12月期	—	0.00	—	55.00	55.00	904	20.5	3.1
2024年12月期 (予想)	—	42.50	—	42.50	85.00		28.0	

3. 2024年12月期の連結業績予想（2024年1月1日～2024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	55,000	74.1	8,200	33.2	7,300	27.7	5,000	6.2	304.09

※ 注記事項

(1) 期中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

新規一社、除外一社

(2) 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：無
 ② ①以外の会計方針の変更：無
 ③ 会計上の見積りの変更：有
 ④ 修正再表示：無

(注) 詳細は、「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (会計上の見積りの変更)」をご覧ください。

(3) 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)
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

2023年12月期	18,285,800株	2022年12月期	18,285,800株
2023年12月期	1,843,141株	2022年12月期	141株
2023年12月期	17,588,854株	2022年12月期	18,285,659株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年12月期の個別業績 (2023年1月1日～2023年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期	28,525	△34.2	5,862	24.3	5,390	△38.1	4,453	20.1
2022年12月期	43,326	△4.7	4,717	△1.5	8,709	100.9	3,707	30.8

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2023年12月期	253.17	—
2022年12月期	202.77	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円 銭		
2023年12月期	91,453		25,337		27.7	1,540.94		
2022年12月期	64,976		25,360		39.0	1,386.92		

(参考) 自己資本 2023年12月期 25,337百万円 2022年12月期 25,360百万円

※ 決算短信は監査法人の監査の対象外です。

※ 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)

- 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. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明資料の入手方法)

- 決算説明資料につきましては、2024年2月13日に当社ウェブサイト (*) に掲載しております。

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

(決算説明会について)

- 当社は、2024年2月19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. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計上の見積りの変更)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	18
4. 個別財務諸表	19
(1) 貸借対照表	19
(2) 損益計算書	21
(3) 株主資本等変動計算書	22

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当社は、「JINUSHIビジネス（※）を通じて安全な不動産金融商品を創り出し、世界の人々の資産を守る一翼を担う。」ことを経営理念として掲げております。当連結会計年度においても、建物を保有しないことから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ビジネスを基本戦略に、新規仕入及び販売用不動産の売却を推進いたしました。

この結果、当期連結会計年度の売上高は31,597百万円（前年同期比36.7%減）、営業利益は6,154百万円（同4.0%減）、経常利益は5,718百万円（同3.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は4,709百万円（同29.3%増）となりました。

仕入（契約ベース）については、テナント業種の多様化、事業エリアの拡大、土地のオフバランスといった成長戦略により、当連結会計年度においては、83件・58,800百万円（前年同期比50件増・38,300百万円増）と大きく拡大、契約件数については過去最高となりました。また、JINUSHIビジネスの更なる拡大に向け、2023年12月に新規事業として、個人投資家向け事業「地主倶楽部」の運用を開始しております。

地主プライベートリート投資法人（以下、「地主リート」といいます。）につきましても、国内唯一の底地特化型私募リートとして、年金基金や生損保といった長期投資家からご評価をいただいております。足元では、地主リートは運用開始後8年連続で増資を実現し、2024年1月時点における運用資産規模は2,216億円となっております。

引き続き、中期経営計画（2022年12月期～2026年12月期）の達成、並びにESG方針に沿ったESGロードマップに記載の計画達成に向けて推進してまいります。

（※）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し、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を指します。

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29,948百万円（前年同期比37.9%減）、セグメント利益は9,116百万円（同0.7%減）となりました。

②サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業

サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業におきましては、売上高は1,638百万円（前年同期比12.4%増）、セグメント利益は1,195百万円（同11.1%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10百万円（前年同期比94.8%減）、セグメント利益は10百万円（同94.6%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

資産、負債及び純資産の状況

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29,329百万円増加し、101,482百万円となりました。これは主に、順調に仕入が進み、販売用不動産が31,867百万円増加した一方で、固定資産（土地）が2,094百万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、28,787百万円増加し、69,980百万円となりました。これは主に、販売用不動産の取得により長期借入金が増加した25,117百万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541百万円増加し、31,501百万円となりました。これは主に、利益剰余金が増加した3,703百万円増加した一方で、3,499百万円の自己株式の取得を行ったこと等によります。なお、当連結会計年度末における自己資本比率は30.9%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前期末比で392百万円減少し、22,747百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動の結果、税金等調整前当期純利益が7,168百万円となり、販売用不動産が32,176百万円増加したこと等により、減少した資金は25,212百万円（前期比45,206百万円の減少）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動の結果、増加した資金は3,691百万円（前期比3,847百万円の増加）となりました。尚、主な要因は有形固定資産の売却による4,150百万円の資金増加です。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動の結果、保有する販売用不動産の売却等に伴う長期借入金の返済による支出は21,714百万円となり、一方で新規販売用不動産の仕入に伴う長期借入金による資金調達45,874百万円を行った結果、増加した資金は21,112百万円（前期比35,087百万円の増加）となりました。

(4) 今後の見通し

①2024年12月期（2024年1月1日から2024年12月31日まで）の連結業績予想

2024年12月期（2024年1月1日から2024年12月31日まで）についても、引き続きJINUSHIビジネスに対する投資家からの強い需要を背景に、良好な事業環境の継続を想定しております。本環境を踏まえ、連結売上高は55,000百万円、営業利益は8,200百万円、経常利益は7,300百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は5,000百万円を予想しております。

当社グループは引き続き中期経営計画の達成に向けて、JINUSHIビジネスを中心に新規販売用不動産の仕入に注力するとともに、底地マーケットの更なる拡大に寄与してまいります。地主リートの資産規模につきましても、中期経営計画による3,000億円を通過点に、早期に5,000億円の達成を目指してまいります。

②株主還元について

当社は、これまで現金配当および株主優待制度による株主還元を実施してまいりましたが、2023年12月31日現在の当社株主名簿に記載または記録された株主の皆様に対する株主優待品の発送をもって、株主優待制度の廃止を決定し、株主還元を現金配当に集約する方針といたしました。

変更後の株主還元方針は、以下のとおりとなります。

現金配当	<ul style="list-style-type: none"> 業績動向を踏まえた現金配当を前提としながら、安定配当を継続しつつ、利益成長による増配を目指す方針です。 更なる企業価値向上を目指し、成長投資を可能とする内部留保の充実と、株主還元のバランスを意識します。 当社株式の更なる流動性向上を企図し、中間配当を実施いたします。
株主優待	<ul style="list-style-type: none"> 株主優待制度は廃止し、株主還元は現金配当に集約いたします。

尚、2024年12月期の年間配当金につきましては、上記株主還元方針の下、着実な利益成長および良好な事業環境を踏まえ、1株当たり85円（前期比30円増）を予想しております。加えて、当社株式の更なる流動性向上を企図し、中間配当を実施いたします。

	2024年12月期			2023年12月期		
	第2四半期末	期末	合計	第2四半期末	期末	合計
現金配当	42.5円	42.5円	85.0円	—	55.0円	55.0円
ご参考： 配当性向	—	—	28.0%	—	—	20.5%
株主優待	廃止			毎年6月30日及び12月31日現在の株主名簿に記載または記録された株主様を対象に、グルメカードを含め、全国の名産品、寄付先等が掲載された「株主様ご優待品カタログ」から、1点を選択。 300株以上：3,000円相当 700株以上：6,000円相当		

詳細につきましては、「2023年12月期 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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,140	23,092
営業未収入金	273	330
販売用不動産	28,192	60,060
前渡金	333	263
前払費用	131	202
その他	780	69
流動資産合計	52,850	84,019
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	562	713
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	84	76
土地	16,066	13,971
リース資産(純額)	89	97
有形固定資産合計	16,803	14,859
無形固定資産		
商標権	11	11
その他	104	38
無形固定資産合計	116	49
投資その他の資産		
投資有価証券	319	343
関係会社株式	24	—
出資金	973	1,084
敷金及び保証金	755	803
長期前払費用	102	100
その他	294	305
貸倒引当金	△88	△84
投資その他の資産合計	2,382	2,553
固定資産合計	19,302	17,462
資産合計	72,153	101,482

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	103	110
短期借入金	—	1,440
1年内返済予定の長期借入金	1,843	886
未払金	707	415
未払費用	47	36
リース債務	32	33
未払法人税等	232	2,202
未払消費税等	58	15
預り金	126	212
前受金	—	169
前受収益	182	210
1年内返還予定の預り保証金	1,189	1,715
その他	58	35
流動負債合計	4,583	7,483
固定負債		
長期借入金	35,222	60,339
長期預り敷金保証金	765	883
リース債務	66	75
繰延税金負債	398	587
債務履行引受引当金	110	110
関係会社整理損失引当金	—	129
資産除去債務	—	179
その他	47	192
固定負債合計	36,610	62,496
負債合計	41,193	69,980
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	23,030	26,733
自己株式	△0	△3,499
株主資本合計	30,736	30,940
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△22	6
為替換算調整勘定	191	417
その他の包括利益累計額合計	169	424
非支配株主持分	54	136
純資産合計	30,960	31,501
負債純資産合計	72,153	101,482

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	49,887	31,597
売上原価	39,030	21,098
売上総利益	10,857	10,499
販売費及び一般管理費	4,446	4,344
営業利益	6,411	6,154
営業外収益		
受取利息	9	7
受取配当金	8	8
業務受託料	95	—
為替差益	296	84
投資事業組合運用益	16	36
持分法による投資利益	—	40
その他	8	50
営業外収益合計	435	227
営業外費用		
支払利息	598	445
資金調達費用	267	186
持分法による投資損失	8	—
その他	28	31
営業外費用合計	903	663
経常利益	5,943	5,718
特別利益		
固定資産売却益	—	1,207
関係会社清算益	—	282
特別利益合計	—	1,489
特別損失		
減損損失	1,203	40
関係会社株式売却損	64	—
事務所移転費用	63	—
特別損失合計	1,331	40
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	4,612	7,168
匿名組合損益分配額	0	—
税金等調整前当期純利益	4,612	7,168
法人税、住民税及び事業税	1,423	2,268
法人税等調整額	△456	162
法人税等合計	967	2,431
当期純利益	3,644	4,736
非支配株主に帰属する当期純利益	3	26
親会社株主に帰属する当期純利益	3,641	4,709

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	3,644	4,736
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	16	28
為替換算調整勘定	380	226
その他の包括利益合計	397	255
包括利益	4,042	4,991
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,038	4,964
非支配株主に係る包括利益	3	26

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,048	4,657	20,302	△0	28,009
当期変動額					
剰余金の配当			△914		△914
親会社株主に帰属する当期純利益			3,641		3,641
自己株式の取得					—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	2,727	—	2,727
当期末残高	3,048	4,657	23,030	△0	30,736

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	△38	△189	△227	—	27,781
当期変動額					
剰余金の配当					△914
親会社株主に帰属する当期純利益					3,641
自己株式の取得					—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	16	380	397	54	451
当期変動額合計	16	380	397	54	3,178
当期末残高	△22	191	169	54	30,960

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,048	4,657	23,030	△0	30,736
当期変動額					
剰余金の配当			△1,005		△1,005
親会社株主に帰属する当期純利益			4,709		4,709
自己株式の取得				△3,499	△3,499
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	3,703	△3,499	204
当期末残高	3,048	4,657	26,733	△3,499	30,940

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	△22	191	169	54	30,960
当期変動額					
剰余金の配当					△1,005
親会社株主に帰属する当期純利益					4,709
自己株式の取得					△3,499
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	28	226	255	82	337
当期変動額合計	28	226	255	82	541
当期末残高	6	417	424	136	31,501

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,612	7,168
減価償却費	120	206
減損損失	1,203	40
のれん償却額	28	—
固定資産売却益	—	△1,207
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△17
関係会社株式売却損益 (△は益)	64	—
持分法による投資損益 (△は益)	6,669	△59
事務所移転費用	37	—
受取利息	△9	△7
受取配当金	△9	△8
支払利息	598	445
為替差損益 (△は益)	174	—
控除対象外消費税等	301	8
売上債権の増減額 (△は増加)	△67	△57
棚卸資産の増減額 (△は増加)	13,443	△32,176
仕入債務の増減額 (△は減少)	11	23
前渡金の増減額 (△は増加)	△164	69
前払費用の増減額 (△は増加)	138	△69
未払費用の増減額 (△は減少)	△32	△11
未払金の増減額 (△は減少)	213	△301
未払消費税等の増減額 (△は減少)	5	△42
預り金の増減額 (△は減少)	11	86
前受金の増減額 (△は減少)	△440	169
前受収益の増減額 (△は減少)	59	28
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△382	643
その他	△595	△84
小計	25,992	△25,155
利息及び配当金の受取額	59	16
利息の支払額	△631	△447
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△5,426	373
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,993	△25,212
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額 (△は増加)	85	△344
有形固定資産の取得による支出	△379	△663
有形固定資産の売却による収入	—	4,150
無形固定資産の取得による支出	—	△1
敷金及び保証金の差入による支出	△138	△131
敷金及び保証金の回収による収入	—	83
出資金の払込による支出	△297	△47
投資有価証券の償還による収入	263	—
投資有価証券の売却による収入	—	22
関係会社株式の売却による収入	371	—
その他	△61	624
投資活動によるキャッシュ・フロー	△156	3,691

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△930	1,440
長期借入れによる収入	31,163	45,874
長期借入金の返済による支出	△43,291	△21,714
リース債務の返済による支出	△32	△30
自己株式の取得による支出	—	△3,499
配当金の支払額	△913	△1,005
その他	29	48
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,975	21,112
現金及び現金同等物に係る換算差額	99	16
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,960	△392
現金及び現金同等物の期首残高	17,178	23,140
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	0	—
現金及び現金同等物の期末残高	23,140	22,747

(5) 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。

(会計上の見積りの変更)

(資産除去債務の見積りの変更)

当連結会計年度において、当社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務である資産除去債務について、直近の原状回復実績等新たな情報の入手に伴い合理的な見積りが可能となったため、原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額179百万円を資産除去債務残高に加算しております。

なお、当該見積りの変更は、当連結会計年度末に行われたため、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益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】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「不動産投資事業」、「サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業」及び「企画・仲介事業」を報告セグメントとしております。

「不動産投資事業」は、当社グループのビジネスモデルであるJINUSHIビジネスの手法により、当社が開発した不動産金融商品を地主リート等の投資家に売却する事業を行っております。

「サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業」は、当社グループが土地所有者から土地を借り受けて土地の借り手であるテナントに転貸するサブリース事業、当社保有の物件をテナントに賃貸する賃貸借事業、ファンド等からの不動産の運営管理であるプロパティマネジメント等の受託や投資法人の資産運用委託報酬を得るファンドフィー事業、個人投資家向けに不動産金融商品を開発・提供する個人投資家向け事業を行っております。

「企画・仲介事業」は、当社グループ独自のノウハウをコンサルティングで提供する企画業務及び不動産の売買を仲介する仲介業務を行っております。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

個人投資家向け事業を開始したことに伴い、当連結会計年度より、「サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業」は「サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業」に変更しております。この報告セグメントの変更が前連結会計年度のセグメント情報に与える影響はありません。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の名称により作成したものを記載しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	調整額 (注2)	連結 財務諸表 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・ 個人投資家 向け事業	企画・仲介 事業	計			
売上高							
外部顧客への売上高	48,236	1,457	194	49,887	—	—	49,887
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	48,236	1,457	194	49,887	—	—	49,887
セグメント利益又は損失(△)	9,181	1,076	185	10,443	—	△4,031	6,411
セグメント資産	28,736	16,597	—	45,333	30	26,788	72,153
その他の項目							
減価償却費	28	—	—	28	0	91	120
のれん償却額	28	—	—	28	—	—	28
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	—	99	—	99	—	401	500

(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事業等であります。

(注2) 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益		(単位：百万円)
全社費用 (*)		△4,031
合計		△4,031

(*) 全社費用は、主に報告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。

セグメント資産		(単位：百万円)
全社資産 (*)		26,788
合計		26,788

(*) 全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費		(単位：百万円)
全社費用 (*)		91
合計		91

(*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

(注3) セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	調整額 (注2)	連結 財務諸表 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・ 個人投資家 向け事業	企画・仲介 事業	計			
売上高							
外部顧客への売上高	29,948	1,638	10	31,597	—	—	31,597
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	29,948	1,638	10	31,597	—	—	31,597
セグメント利益又は損失(△)	9,116	1,195	10	10,322	—	△4,167	6,154
セグメント資産	60,621	14,554	—	75,176	4	26,301	101,482
その他の項目							
減価償却費	91	—	—	91	—	115	206
のれん償却額	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	—	643	—	643	—	79	723

(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事業等であります。

（注2）調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益 (単位：百万円)

全社費用 (*)	△4,167
合計	△4,167

(*) 全社費用は、主に報告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。

セグメント資産 (単位：百万円)

全社資産 (*)	26,301
合計	26,301

(*) 全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費 (単位：百万円)

全社費用 (*)	115
合計	115

(*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

（注3）セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
SMFLみらいパートナーズ株式会社	9,750	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
地主プライベートリート投資法人	9,164	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
エムエル・エステート株式会社	11,678	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー・ 個人投資家向け事業
地主プライベートリート投資法人	8,465	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー・ 個人投資家向け事業
野村不動産株式会社	3,986	不動産投資事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

「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。

「サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業」セグメントにおいて、減損損失1,046百万円を計上しております。

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

各報告セグメントに配分していない全社資産において、減損損失を40百万円計上しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

「不動産投資事業」セグメントにおいて、のれんの償却額28百万円を計上しております。なお、当該のれんの未償却残高はありません。

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	1,690.17円	1,915.86円
1株当たり当期純利益	199.16円	267.76円

(注1) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(注2) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,641	4,709
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,641	4,709
普通株式の期中平均株式数(株)	18,285,659	17,588,854

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬制度の導入)

当社は、2024年2月13日開催の取締役会において、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式報酬制度および当社の従業員に対する譲渡制限付株式報酬制度の導入を決議いたしました。これに伴い、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式報酬制度の導入に関する議案を2024年3月22日開催予定の第24期定時株主総会に付議することといたしました。

詳細につきましては、2024年2月13日に公表いたしました「当社の取締役および従業員に対する譲渡制限付株式報酬制度の導入に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,699	18,533
営業未収入金	10	27
販売用不動産	22,336	46,873
前渡金	82	109
前払費用	118	182
その他	1,728	1,494
流動資産合計	41,975	67,220
固定資産		
有形固定資産		
建物	503	621
構築物	—	3
工具、器具及び備品	57	55
土地	16,066	13,110
リース資産	85	93
有形固定資産合計	16,713	13,884
無形固定資産		
商標権	11	11
ソフトウェア	103	37
その他	0	0
無形固定資産合計	115	49
投資その他の資産		
投資有価証券	319	342
関係会社株式	1,008	1,008
関係会社出資金	228	228
出資金	505	505
関係会社長期貸付金	3,200	7,266
敷金及び保証金	629	654
長期前払費用	89	86
繰延税金資産	113	141
その他	78	64
投資その他の資産合計	6,172	10,299
固定資産合計	23,001	24,233
資産合計	64,976	91,453

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	98	93
短期借入金	—	1,440
1年内返済予定の長期借入金	4,322	5,183
未払金	477	198
未払費用	43	31
リース債務	31	32
未払法人税等	18	2,181
未払消費税等	—	6
預り金	86	179
前受金	—	96
前受収益	121	133
1年内返還予定の預り保証金	1,090	1,373
賞与引当金	—	15
その他	55	1
流動負債合計	6,346	10,966
固定負債		
長期借入金	32,332	53,981
長期預り敷金保証金	763	824
リース債務	62	72
資産除去債務	—	149
債務履行引受引当金	110	110
その他	0	11
固定負債合計	33,269	55,149
負債合計	39,615	66,116
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,048	3,048
資本剰余金		
資本準備金	3,026	3,026
資本剰余金合計	3,026	3,026
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	19,307	22,754
利益剰余金合計	19,307	22,754
自己株式	△0	△3,499
株主資本合計	25,382	25,330
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△22	6
評価・換算差額等合計	△22	6
純資産合計	25,360	25,337
負債純資産合計	64,976	91,453

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	43,326	28,525
売上原価	35,110	19,416
売上総利益	8,216	9,109
販売費及び一般管理費	3,499	3,247
営業利益	4,717	5,862
営業外収益		
受取利息	24	66
受取配当金	4,587	8
投資事業組合運用益	16	17
受取手数料	40	36
為替差益	7	15
その他	4	36
営業外収益合計	4,681	181
営業外費用		
支払利息	395	442
資金調達費用	267	184
その他	27	26
営業外費用合計	689	653
経常利益	8,709	5,390
特別利益		
固定資産売却益	—	1,207
特別利益合計	—	1,207
特別損失		
関係会社株式売却損	3,730	—
減損損失	1,062	40
事務所移転費用	63	—
特別損失合計	4,856	40
税引前当期純利益	3,852	6,557
法人税、住民税及び事業税	167	2,131
法人税等調整額	△23	△26
法人税等合計	144	2,104
当期純利益	3,707	4,453

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計		
				繰越利益剰余金			
当期首残高	3,048	3,026	3,026	16,513	16,513	△0	22,589
当期変動額							
剰余金の配当				△914	△914		△914
当期純利益				3,707	3,707		3,707
自己株式の取得			—		—		—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	—	—	2,793	2,793	—	2,793
当期末残高	3,048	3,026	3,026	19,307	19,307	△0	25,382

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△38	△38	22,550
当期変動額			
剰余金の配当			△914
当期純利益			3,707
自己株式の取得			—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	16	16	16
当期変動額合計	16	16	2,810
当期末残高	△22	△22	25,360

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	3,048	3,026	3,026	19,307	19,307	△0	25,382
当期変動額							
剰余金の配当				△1,005	△1,005		△1,005
当期純利益				4,453	4,453		4,453
自己株式の取得			-		-	△3,499	△3,499
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	-	-	-	3,447	3,447	△3,499	△52
当期末残高	3,048	3,026	3,026	22,754	22,754	△3,499	25,330

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△22	△22	25,360
当期変動額			
剰余金の配当			△1,005
当期純利益			4,453
自己株式の取得			△3,499
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	28	28	28
当期変動額合計	28	28	△23
当期末残高	6	6	25,337