

2021年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年2月14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) 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  
 定時株主総会開催予定日 2022年3月24日 配当支払開始予定日 2022年3月25日  
 有価証券報告書提出予定日 2022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

(百万円未満切捨て)

1. 2021年12月期の連結業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	56,177	—	5,475	—	5,002	—	3,124	—
2020年12月期	29,886	—	2,420	—	2,157	—	1,644	—

(注) 包括利益 2021年12月期 3,397百万円 (—%) 2020年12月期 1,976百万円 (—%)

	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	%	%	%
2021年12月期	170.90	—	11.9	6.4	9.7
2020年12月期	89.94	—	6.8	2.9	8.1

(参考) 持分法投資損益 2021年12月期 △83百万円 2020年12月期 130百万円

当社は、2020年12月24日に開催の臨時株主総会で、「定款一部変更の件」が承認されたことを受けて、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、当連結会計年度（2021年1月1日から2021年12月31日まで）と、比較対象となる前連結会計年度（2020年4月1日から2020年12月31日まで）の期間が異なるため、対前期増減率については記載しておりません。なお、前連結会計年度は、当社及び国内子会社は4月1日から12月31日までの9ヶ月間、12月決算の海外子会社は1月1日から12月31日までの12ヶ月間を連結対象期間としておりました。

(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
2021年12月期	86,337	27,781	32.2	1,519.30
2020年12月期	71,220	24,841	34.9	1,358.52

(参考) 自己資本 2021年12月期 27,781百万円 2020年12月期 24,841百万円

(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
2021年12月期	11,373	△17,513	2,363	17,178
2020年12月期	3,569	△98	△4,441	20,897

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	%	%
2020年12月期	—	0.00	—	25.00	25.00	457	27.8	1.9
2021年12月期	—	0.00	—	50.00	50.00	914	29.3	3.5
2022年12月期 (予想)	—	0.00	—	55.00	55.00		31.4	

(注) 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) 第2四半期連結累計期間の業績予想につきましては、開示を控えております。詳細は、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。

※ 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）：有  
新規一社（社名）、除外1社（ケージーランドニューヨークコーポレーション）

(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：無  
④ 修正再表示：無

(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

2021年12月期	18,285,800株	2020年12月期	18,285,800株
2021年12月期	141株	2020年12月期	141株
2021年12月期	18,285,659株	2020年12月期	18,285,659株

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年12月期の個別業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	45,446	—	4,790	—	4,335	—	2,835	—
2020年12月期	29,427	—	2,596	—	2,202	—	1,478	—

	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
2021年12月期	155.04	—
2020年12月期	80.87	—

(注) 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。これに伴い、当事業年度（2021年1月1日から2021年12月31日まで）と、比較対象となる前事業年度（2020年4月1日から2020年12月31日まで）の期間が異なるため、対前期増減率については記載しておりません。

(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
2021年12月期	78,121		22,550		28.9	1,233.25
2020年12月期	63,153		20,178		32.0	1,103.53

(参考) 自己資本 2021年12月期 22,550百万円 2020年12月期 20,178百万円

※ 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

- 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。
- 当社は、2022年3月7日（月曜日）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。
- 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。

(金額の表示単位の変更について)

当社の連結及び個別財務諸表に表示される科目その他の事項の金額は、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度より百万円単位で記載することに変更いたしました。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度についても百万円単位に変更して記載しております。

## ○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	3
(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
(追加情報)	13
(セグメント情報等)	13
(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、2020年12月24日に開催の臨時株主総会で、「定款一部変更の件」が承認されたことを受けて、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、当連結会計年度（2021年1月1日から2021年12月31日まで）と、比較対象となる前連結会計年度（2020年4月1日から2020年12月31日まで）の期間が異なるため、当連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローに関する前期比較の記載は省略しております。

当連結会計年度(2021年1月1日から2021年12月31日まで)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言が、長期間に渡って継続されたことにより、依然として厳しい状況でありましたが、新型コロナウイルスワクチンの普及により個人消費や企業収益、経済活動などに持ち直しの動きもあり、一部に明るい兆しもみられました。一方で一部の国でロックダウンが実施されたほか、半導体や電子部品をはじめとする材料の供給が国際的にひっ迫し、物流も滞ったことで、全体としては先行きへの不透明感が未だ残る中で推移いたしました。

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。

なお、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、昨年5月に優良な不動産を所有する株式会社ツノダの発行済株式の全てを取得して子会社化するなど、販売用不動産の仕入を推し進めました。また、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、販売用不動産の包括的な売買取引に係る枠を設定する基本協定書（以下、「包括的売買枠」といいます。）に基づき、大手リース会社等への売却が進みました。

財務戦略といたしましては、リーマンショックの教訓を活かし、借入金の返済期間は概ね5～30年超の長期借入金であり、開発案件にかかる借入金は財務制限条項が付いておらず、途中弁済（約定弁済を除く）も求められません。なお、当社グループにおける当連結会計年度末の現金及び預金残高（連結）は17,264百万円であり、常に積極的な土地の仕入活動を行うために、手元流動性を高めております。

また、JINUSHIビジネスによる不動産金融商品の一部を、自己資金の活用により、売却せずに保有することで、安定的な賃料収入を得る長期賃貸事業を拡大し、当連結会計年度末の固定資産（土地）残高（連結）は16,994百万円となりました。当社は独自の不動産投資手法「JINUSHIビジネス」により、追加投資がかからず、安定的な収益が長期にわたって見込める不動産金融商品を開発し、売却する、いわゆるフロービジネスによって大半の売上、利益を計上してきました。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当社商品へのニーズは根強く、底地マーケットは更に拡大していくものと考えております。一方、将来の予期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への変革を図る必要があると考え、保有する現預金を一部活用することで、JINUSHIビジネスによる不動産金融商品を長期保有し、安定的な収益の拡大により事業構造の安定化を推し進めてまいります。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は56,177百万円、営業利益は5,475百万円、経常利益は5,002百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は3,124百万円となりました。

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」といいます。）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。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まいります。

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てまいります。

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55,157百万円、セグメント利益は8,319百万円となりました。

## 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996百万円、セグメント利益は656百万円となりました。

## ③企画・仲介事業

企画・仲介事業におきましては、売上高は23百万円、セグメント利益は15百万円となりました。

## (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15,116百万円増加の86,337百万円となりました。これは主に大手リース会社等への販売用不動産の売却を進めた中、順調に仕入れを行い、保有する販売用不動産の残高が3,607百万円増加したこと、長期賃貸事業を推し進めるべく有形固定資産（土地）を新規取得したことから14,111百万円増加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12,176百万円増加の58,555百万円となりました。これは主に販売用不動産の仕入に伴い、借入金の総額が6,541百万円増加したこと、未払法人税等が3,747百万円増加したこと、繰延税金負債が766百万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2,940百万円増加の27,781百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益3,124百万円を計上したこと及び剰余金の配当457百万円を実施したこと等によります。

なお、当連結会計年度末の自己資本比率は32.2%となりました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、大手リース会社を主な売却先として販売用不動産を順調に売却したこと、優良案件の仕入や長期賃貸事業を目的とする有形固定資産の取得に伴う金融機関からの資金調達を引き続き順調に行えたこと等により、17,178百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

## (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4,927百万円となり、販売用不動産が5,364百万円減少したこと等により、増加した資金は11,373百万円となりました。

## (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、有形固定資産や子会社株式の取得による支出等により、減少した資金は17,513百万円となりました。

## (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により長期借入金の返済による支出は35,078百万円となり、一方で新規販売用不動産の仕入に伴う資金調達を順調に行った結果、増加した資金は2,363百万円となりました。

## (4) 今後の見通し

2022年12月期（2022年1月1日から2022年12月31日まで）の業績予想

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、安定的な収益が長期にわたって見込め、追加投資のかからない独自の不動産投資手法「JINUSHIビジネス」を基本戦略に事業を展開しております。また、不動産で資金を運用する機関投資家の皆様のニーズに応えることで社会に貢献し、結果として、高い成長と企業価値の向上を実現し、あらゆるステークホルダーの信頼を得られるよう邁進しております。

当社グループを取り巻く経営環境は、足下では新型コロナウイルス感染症の感染拡大に対して、個人消費は減少し、一部の企業の経済活動が停滞をきたすなど、景気の先行きについては引き続き慎重な姿勢がみられます。

このような経営環境のもと、当社グループは引き続きJINUSHIビジネスを中心に新規販売用不動産の仕入に注力してまいります。今回の新型コロナウイルス感染症拡大に伴う個人消費の顕著な例として、生活必需品を取扱う業種の業績は好調に推移したことを踏まえて、スーパー、ホームセンター、ドラッグストアや物流施設をテナントとして誘致し、底地マーケットの拡大を行ってまいります。

地主リートの資産規模につきましては、今後は中期で3,000億円以上の規模を目指してまいります。地主リートの資産規模拡大に合わせて、收受するアセットマネジメント報酬及びプロパティマネジメント報酬を増加させ、ストック収益の拡大を図ってまいります。

また、自己資金の活用により、JINUSHIビジネスによる不動産金融商品を長期保有し、安定的な賃料収入を得る長期賃貸事業を拡大させることにより、将来の予期せぬマーケット環境の変動に備えた安定した事業構造への変革を推し進めてまいります。

JINUSHIビジネスの海外（米国）展開につきましては、海外経済の動向に注視しながら、案件の仕入を推し進めてまいります。

財務戦略といたしましては、資金調達は、借入金につきまして従前より借入期間の長期化や財務制限条項を撤廃する等、金融市場の変動に備えた調達を行っており、引き続き強固な財務体質の構築を目指してまいります。また、大手リース会社との販売用不動産の包括的売買枠に基づき、機動的な物件売却によるバランスシートマネジメントを継続してまいります。

このような状況を踏まえ、2022年12月期（2022年1月1日から2022年12月31日まで）の連結売上高は57,000百万円、営業利益は5,900百万円、経常利益は5,200百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は3,200百万円を予想しております。

当社は、2022年1月11日付で、株式会社東京証券取引所より公表されました新市場区分の選択結果のとおり、同年4月4日より「プライム市場」に移行することが決定いたしました。今後とも株主の皆様にご支援いただけますよう、コーポレートガバナンスの遵守に努め、中長期的かつ持続的な成長と企業価値の向上を目指してまいります。

配当政策につきましては、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るとともに、株主の皆様への利益還元を狙いとして、安定した配当を継続することを基本方針としております。また、業績動向を踏まえた配当とすることも同様に重要と考えております。この方針のもと、配当金につきましては、第22期定時株主総会の決議を要件とし、1株当たり50円とさせていただくとともに、次期の配当金につきましては商号変更にかかる記念配当の5円を加え、1株当たり55円を予定しております。

なお、当社グループの第2四半期連結累計期間の業績は、取引案件の成約時期やその価額により大きな影響を受けることを予想しておりますので、引き続き開示を控えております。

通期の業績予想の詳細等につきましては、当決算短信に係る補足説明資料である「2021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願いたします。

また、本日、「中期経営計画（2022-2026）」を開示いたしました。

2026年12月期の計画数値は下記のとおりです。

売上高	1,000億円
当期純利益	70億円
地主リート資産規模	3,000億円程度
ROE	13%程度
自己資本比率	30%以上

詳細につきましては「中期経営計画（2022-2026）」（当社ウェブサイト（\*））をご参照くださいますようお願いいたします。

（\*）<https://www.jinushi-jp.com/>（IR情報、IR News）

## 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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	20,897	17,264
営業未収入金	198	205
販売用不動産	38,387	41,995
前渡金	371	169
前払費用	102	269
その他	116	97
流動資産合計	60,074	60,002
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物 (純額)	390	364
車両運搬具及び工具器具備品 (純額)	60	54
土地	2,883	16,994
リース資産 (純額)	102	75
有形固定資産合計	3,436	17,488
無形固定資産		
商標権	2	3
その他	52	222
無形固定資産合計	54	225
投資その他の資産		
投資有価証券	293	581
関係会社株式	6,175	6,465
関係会社出資金	4	1
出資金	505	676
敷金及び保証金	497	623
長期前払費用	91	98
その他	175	262
貸倒引当金	△89	△88
投資その他の資産合計	7,654	8,621
固定資産合計	11,146	26,335
資産合計	71,220	86,337

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	187	112
短期借入金	797	1,126
1年内返済予定の長期借入金	2,034	5,903
未払金	383	506
未払費用	75	75
リース債務	31	32
未払法人税等	5	3,753
未払消費税等	4	53
預り金	113	114
前受金	20	440
前受収益	111	126
1年内返還予定の預り保証金	1,634	1,751
その他	1	2
流動負債合計	5,400	13,999
固定負債		
長期借入金	40,357	42,700
長期預り敷金保証金	163	619
リース債務	79	49
繰延税金負債	234	1,000
債務履行引受引当金	—	110
その他	143	75
固定負債合計	40,978	44,555
負債合計	46,379	58,555
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	17,634	20,302
自己株式	△0	△0
株主資本合計	25,341	28,009
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△32	△38
為替換算調整勘定	△467	△189
その他の包括利益累計額合計	△499	△227
純資産合計	24,841	27,781
負債純資産合計	71,220	86,337



(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	29,886	56,177
売上原価	24,867	46,913
売上総利益	5,019	9,263
販売費及び一般管理費	2,599	3,788
営業利益	2,420	5,475
営業外収益		
受取利息	1	0
受取配当金	0	0
有価証券利息	4	5
持分法による投資利益	130	—
償却債権取立益	381	0
業務受託料	106	116
為替差益	—	138
その他	12	23
営業外収益合計	636	285
営業外費用		
支払利息	392	457
資金調達費用	120	212
持分法による投資損失	—	83
為替差損	377	—
その他	9	5
営業外費用合計	899	758
経常利益	2,157	5,002
特別損失		
子会社整理損	—	73
特別損失合計	—	73
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	2,157	4,928
匿名組合損益分配額	0	0
税金等調整前当期純利益	2,156	4,927
法人税、住民税及び事業税	612	4,006
法人税等調整額	△99	△2,203
法人税等合計	512	1,802
当期純利益	1,644	3,124
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	1,644	3,124

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益	1,644	3,124
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4	△5
為替換算調整勘定	336	278
その他の包括利益合計	331	272
包括利益	1,976	3,397
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,976	3,397
非支配株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2020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	16,995	△0	24,702
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			1,644		1,644
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	638	—	638
当期末残高	3,048	4,657	17,634	△0	25,341

	その他の包括利益累計額			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	△27	△803	△831	23,870
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				1,644
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△4	336	331	331
当期変動額合計	△4	336	331	970
当期末残高	△32	△467	△499	24,841

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	17,634	△0	25,341
当期変動額					
剰余金の配当			△457		△457
親会社株主に帰属する当期純利益			3,124		3,124
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	2,667	—	2,667
当期末残高	3,048	4,657	20,302	△0	28,009

	その他の包括利益累計額			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	△32	△467	△499	24,841
当期変動額				
剰余金の配当				△457
親会社株主に帰属する当期純利益				3,124
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△5	278	272	272
当期変動額合計	△5	278	272	2,940
当期末残高	△38	△189	△227	27,781

## (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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,156	4,927
減価償却費	72	92
のれん償却額	—	56
持分法による投資損益 (△は益)	△3	378
子会社整理損	—	73
償却債権取立益	△381	△0
受取利息	△1	△0
受取配当金	△0	△0
有価証券利息	△4	△5
支払利息	392	457
為替差損益 (△は益)	306	43
控除対象外消費税等	168	335
売上債権の増減額 (△は増加)	△51	△7
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,578	5,364
仕入債務の増減額 (△は減少)	△23	△80
前渡金の増減額 (△は増加)	753	139
前払費用の増減額 (△は増加)	56	△165
未払費用の増減額 (△は減少)	△22	△23
未払金の増減額 (△は減少)	△26	91
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△20	50
預り金の増減額 (△は減少)	△82	△0
前受金の増減額 (△は減少)	△25	420
前受収益の増減額 (△は減少)	14	△26
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	230	△19
その他	△94	112
小計	5,991	12,212
利息及び配当金の受取額	38	12
利息の支払額	△369	△473
法人税等の支払額	△2,090	△377
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,569	11,373
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額 (△は増加)	—	△85
有形固定資産の取得による支出	△55	△13,373
敷金及び保証金の差入による支出	△18	△129
非連結子会社株式取得による支出	—	△299
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△3,134
出資金の払込による支出	—	△171
投資有価証券の取得による支出	—	△303
その他	△24	△16
投資活動によるキャッシュ・フロー	△98	△17,513

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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)	△302	329
長期借入れによる収入	21,465	37,599
長期借入金の返済による支出	△24,581	△35,078
リース債務の返済による支出	△20	△27
配当金の支払額	△1,003	△458
その他	—	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,441	2,363
現金及び現金同等物に係る換算差額	17	57
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△953	△3,718
現金及び現金同等物の期首残高	21,850	20,897
現金及び現金同等物の期末残高	20,897	17,178

(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。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、販売用不動産から有形固定資産（土地）へ750百万円を振替えております。

(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、不動産投資事業を行っております。

「サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業」は、サブリース事業、賃貸借事業、ファンドフィー事業を行っております。

「企画・仲介事業」は、企画事業、仲介事業を行っております。

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、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法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 2020年4月1日 至 2020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 事業	企画・仲介 事業	計			
売上高							
外部顧客への売上高	29,455	415	16	29,886	—	—	29,886
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	29,455	415	16	29,886	—	—	29,886
セグメント利益又は損失 (△)	4,606	250	6	4,863	△0	△2,442	2,420
セグメント資産	38,945	3,151	—	42,096	6,179	22,945	71,220
その他の項目							
減価償却費	15	—	—	15	0	56	72
のれん償却額	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額 (注4)	—	2,867	—	2,867	—	87	2,954

(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 (*)	△2,442
合計	△2,442

(\*) 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 (*)	22,945
合計	22,945

(\*) 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 (*)	56
合計	56

(\*) 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。

(注4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、保有目的の変更により販売用不動産から有形固定資産に振替した2,867百万円を含んでおります。



当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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 事業	企画・仲介 事業	計			
売上高							
外部顧客への売上高	55,157	996	23	56,177	—	—	56,177
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	55,157	996	23	56,177	—	—	56,177
セグメント利益又は損失 (△)	8,319	656	15	8,991	—	△3,516	5,475
セグメント資産	42,643	17,433	—	60,076	6,169	20,090	86,337
その他の項目							
減価償却費	9	—	—	9	—	83	92
のれん償却額	56	—	—	56	—	—	56
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額 (注4)	—	14,111	—	14,111	—	30	14,142

(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(*)	△3,516
合計	△3,516

(\*) 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(*)	20,090
合計	20,090

(\*) 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(*)	83
合計	83

(\*) 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。

(注4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、保有目的の変更により販売用不動産から有形固定資産に振替した750百万円を含んでおります。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2020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

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 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	10,023	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
芙蓉総合リース株式会社	7,182	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
株式会社九州リースサービス	4,014	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 2021年1月1日 至 2021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
地主プライベートリート投資法人	13,161	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
DREAMプライベートリート投資法人	8,790	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
SMFLみらいパートナーズ株式会社	7,480	不動産投資事業

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	1,358.52円	1,519.30円
1株当たり当期純利益金額	89.94円	170.90円

(注1) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	1,644	3,124
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 利益金額(百万円)	1,644	3,124
普通株式の期中平均株式数(株)	18,285,659	18,285,659

## (重要な後発事象)

## 重要な資産の担保提供

当社は、2022年2月4日に、以下の案件資産について、抵当権を設定しております。

## (1) 重要な資産の担保提供理由

当該案件資産は、共同入札により取得(共有持分)したものであり、2021年12月末時点において、担保物となっておりませんでした。当初の予定どおり、その後共有物分割登記及び分筆登記が完了し、取引先金融機関へ担保提供するものであります。

## (2) 担保提供物件(2021年12月末の帳簿価額)

土地 7,911百万円

## (3) 担保提供開始日

2022年2月4日から

## 4. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,263	13,794
営業未収入金	55	32
販売用不動産	36,474	36,922
前渡金	308	169
前払費用	84	248
その他	318	221
流動資産合計	56,506	51,389
固定資産		
有形固定資産		
建物	341	320
工具、器具及び備品	42	31
土地	2,883	16,994
リース資産	95	69
有形固定資産合計	3,363	17,416
無形固定資産		
商標権	2	3
ソフトウェア	49	51
その他	0	0
無形固定資産合計	52	54
投資その他の資産		
投資有価証券	291	578
関係会社株式	365	5,160
関係会社出資金	232	230
出資金	505	505
関係会社長期貸付金	1,297	2,038
敷金及び保証金	367	494
長期前払費用	89	97
繰延税金資産	23	96
その他	59	57
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	3,231	9,260
固定資産合計	6,647	26,732
資産合計	63,153	78,121

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	182	98
短期借入金	797	1,126
1年内返済予定の長期借入金	2,034	8,017
未払金	194	237
未払費用	46	57
リース債務	30	31
未払法人税等	0	1,218
未払消費税等	—	15
預り金	72	74
前受金	20	85
前受収益	96	102
1年内返還予定の預り保証金	1,617	1,452
流動負債合計	5,091	12,517
固定負債		
長期借入金	37,646	42,279
長期預り敷金保証金	163	619
リース債務	72	44
債務履行引受引当金	—	110
固定負債合計	37,883	43,053
負債合計	42,974	55,570
<b>純資産の部</b>		
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	14,136	16,513
利益剰余金合計	14,136	16,513
自己株式	△0	△0
株主資本合計	20,211	22,589
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△32	△38
評価・換算差額等合計	△32	△38
純資産合計	20,178	22,550
負債純資産合計	63,153	78,121

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	29,427	45,446
売上原価	24,732	37,693
売上総利益	4,695	7,753
販売費及び一般管理費	2,098	2,963
営業利益	2,596	4,790
営業外収益		
受取利息	7	16
受取配当金	0	0
有価証券利息	4	5
投資事業組合運用益	8	17
受取手数料	1	15
為替差益	—	27
その他	0	3
営業外収益合計	23	87
営業外費用		
支払利息	283	326
資金調達費用	122	210
為替差損	10	—
その他	0	4
営業外費用合計	417	541
経常利益	2,202	4,335
税引前当期純利益	2,202	4,335
法人税、住民税及び事業税	609	1,569
法人税等調整額	115	△68
法人税等合計	724	1,500
当期純利益	1,478	2,835

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2020年4月1日 至 2020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	13,663	13,663	△0	19,738
当期変動額							
剰余金の配当				△1,005	△1,005		△1,005
当期純利益				1,478	1,478		1,478
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	—	—	472	472	—	472
当期末残高	3,048	3,026	3,026	14,136	14,136	△0	20,211

	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	△28	△28	19,710
当期変動額			
剰余金の配当			△1,005
当期純利益			1,478
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△4	△4	△4
当期変動額合計	△4	△4	468
当期末残高	△32	△32	20,178



当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		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	14,136	14,136	△0	20,211
当期変動額							
剰余金の配当				△457	△457		△457
当期純利益				2,835	2,835		2,835
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	—	—	2,377	2,377	—	2,377
当期末残高	3,048	3,026	3,026	16,513	16,513	△0	22,589

	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	△32	△32	20,178
当期変動額			
剰余金の配当			△457
当期純利益			2,835
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△5	△5	△5
当期変動額合計	△5	△5	2,371
当期末残高	△38	△38	22,550