

2022年12月期 第1四半期決算説明資料

(四半期決算短信の補足資料)

2022.5.12



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1四半期(2022年1月1日～2022年3月31日) 連結決算概要
- 5 2022年3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 地主リートについて(第6次増資)
- 7 社名の変更について
- 8 代表取締役の就任について
- 9 2022.2.14公表「中期経営計画 2022～2026」(抜粋)

- 11 APPENDIX

2022年12月期 第1四半期 連結決算概要①

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、大手リース会社等へ販売用不動産の売却が進みました。

また、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。

		2021/12月期 IQ (前期)	2022/12月期 IQ (当期)	増減
売上高	(百万円)	20,958	19,661	▲1,296
営業利益	(百万円)	2,308	3,290	+981
経常利益	(百万円)	2,366	3,236	+870
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	1,729	2,086	+357
1株当たり当期純利益	(円)	94.56	114.13	+19.56

2022年12月期 第I四半期 連結決算概要②

当第I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2,624百万円減少の83,712百万円となりました。

負債の部は前連結会計年度末に比べ、4,273百万円減少の54,282百万円となりました。

純資産は親会社株主に帰属する四半期純利益が2,086百万円となり、為替換算調整勘定が429百万円増加したものの、剰余金の配当914百万円を実施したこと等により、前連結会計年度末に比べ1,649百万円増加の29,430百万円となりました。

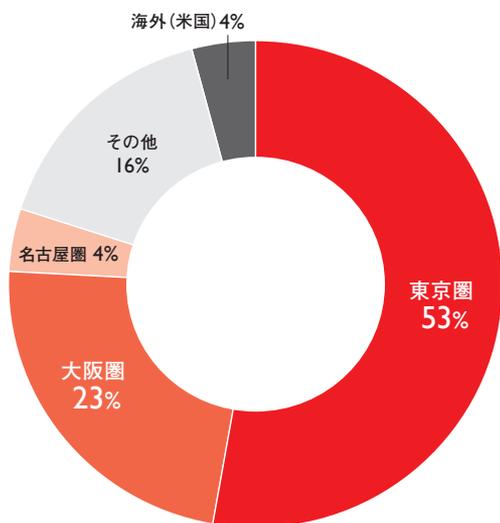
自己資本比率は35.1%となりました。

		2021/12月期 (前期)	2022/12月期 IQ (当期)	増減
総資産額	(百万円)	86,337	83,712	▲2,624
内 現金及び預金	(百万円)	17,264	20,522	+3,257
内 販売用不動産	(百万円)	41,995	36,020	▲5,975
内 有形固定資産	(百万円)	17,488	17,525	+37
総負債額	(百万円)	58,555	54,282	▲4,273
内 借入金	(百万円)	49,730	46,137	▲3,592
純資産	(百万円)	27,781	29,430	+1,649
自己資本比率	(%)	32.2	35.1	+2.9

2022年3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。

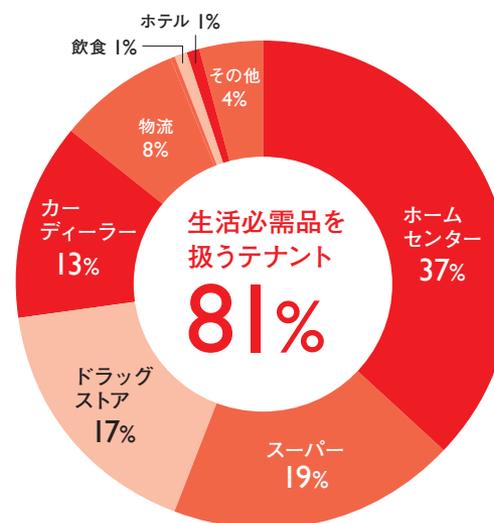
地域分散



■ 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



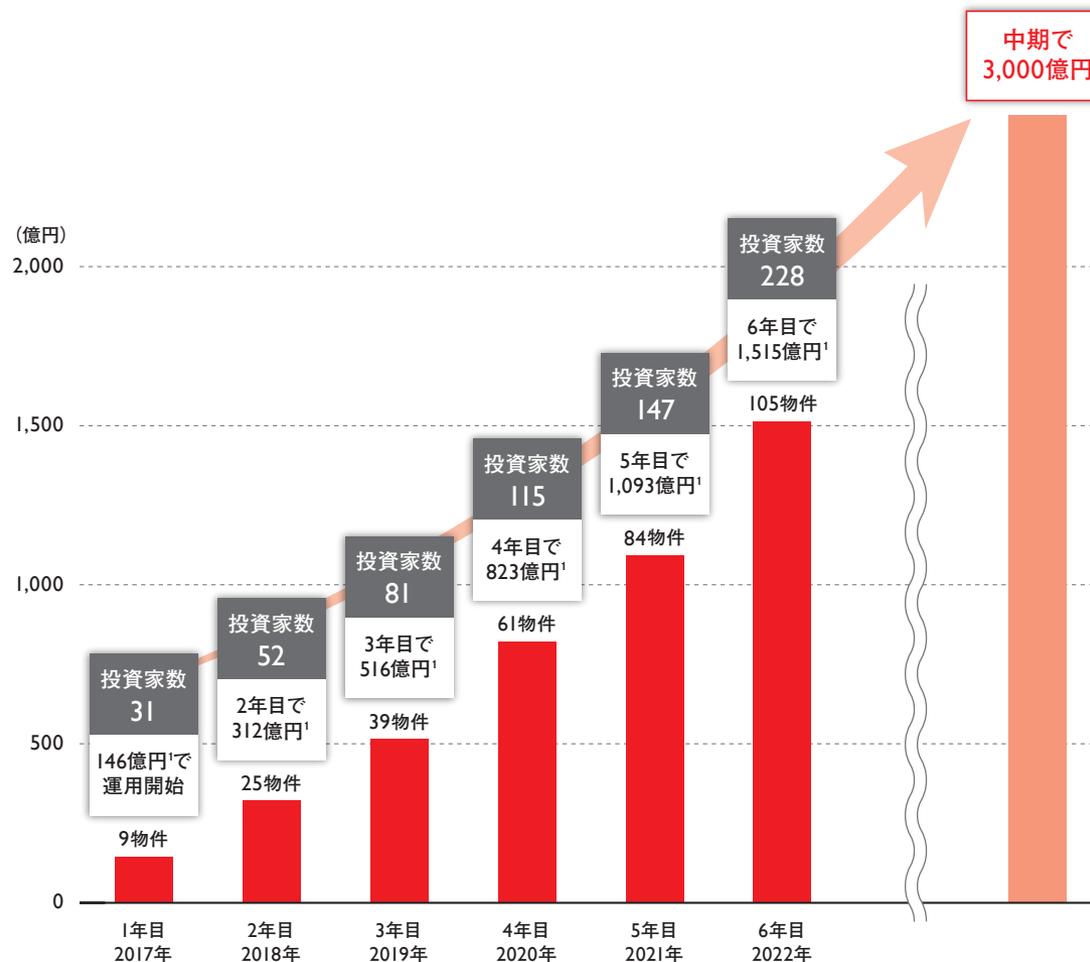
注
2022年3月末時点の価格ベース。

地主リートについて (第6次増資)

○当社と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)及び当社の100%子会社である地主アセットマネジメント(株)(以下、「地主AM」という)が2016年11月10日付で締結した「スポンサーサポート契約書」に基づき、当社は、保有する販売用不動産のうち3物件、総額4,915百万円を2022年1月7日に地主リートへ売却しました。

○「地主リート」は2022年1月の第6回目の増資によって計25物件、約424億円の物件を取得し、資産規模は1,515億円となりました。

当該25物件には、当社、地主AMが、2019年に大手リース会社であるSMFLみらいパートナーズ(株)及びエムエル・エステート(株)とそれぞれ締結した、「販売用不動産(信託受益権を含む)の包括的な売買取引に係る枠を設定する基本協定書」に基づき、当社が売却した案件等が含まれております。



注

- 取得時の鑑定評価額ベースの金額です(億円未満を切り捨てて記載しています)。
 ・上記シナリオは一定の仮定及び前提に基づく現時点における想定であり、その実現を保障するものではありません。
 ・不動産市況その他様々な要因により上記シナリオを達成できない可能性があります。

社名の変更について



地主株式会社
JINUSHI Co., Ltd.

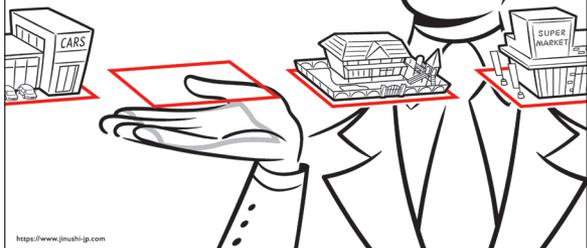
2022年1月10日付で社名を「日本商業開発株式会社」から「地主株式会社」へ変更いたしました。テレビCMの制作及び放映、新聞広告を掲載するなど、引き続き市場において、自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的に収益を得ることができるJINUSHIビジネスをより一層広めてまいります。

社業、地主。

私たちは、2000年の創業以来、事業用定期借地権を活用し、土地のみに投資するJINUSHIビジネスを行ってまいりました。土地を買い、土地を貸す。自ら建物を建てず、所有もしない。買っている土地を、長期に安定した収益が見込める不動産投資商品として、投資家のみさまにご提供します。このビジネスには、今後大きな可能性があります。「地主」という言葉が、新しい意味と価値を持つ時代が来ようとしている。これからも、地主株式会社を、何卒よろしくお願いたします。

2022年1月10日に、日本商業開発株式会社は、地主株式会社に社名変更いたしました。

地主株式会社
JINUSHI Co., Ltd.



<https://www.jinushi.jp>

広告掲載:2022.1.11付 日経新聞朝刊 全国版(全15段)



テレビCM:2022.1.4~ Newsモーニングサテライト枠(テレビ東京系列)

2022年3月24日より、代表取締役を複数名体制とし、 更なる企業価値向上と経営体制の一層の強化へ

新任代表取締役



代表取締役社長COO
にしら てる あき
西羅 曜旦
1974年8月17日生（47歳）

職歴

- 1998年 4月 兼松都市開発株式会社 入社
- 2000年 10月 当社入社
- 2005年 6月 当社取締役開発営業部長
- 2005年 10月 当社取締役開発営業本部長
- 2007年 7月 当社常務取締役東京営業本部長
- 2012年 1月 当社常務取締役投資運用本部長
- 2016年 4月 地主アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長
- 2022年 3月 当社代表取締役社長COO（現任）

就任によせて

2022年3月24日開催、当社第22期定時株主総会の承認決議を受けて、同日付で代表取締役社長COOに就任いたしました西羅曜旦です。

創業者である代表取締役会長CEOの松岡哲也のもと、創業メンバーとして20年余にわたり、当社独自の不動産投資手法であるJINUSHIビジネスの浸透と拡大に注力してまいりました。大阪、名古屋、東京と各拠点の営業責任者を務め、この10年間は底地マーケットを拡大する役割を担ってまいりました。

また、2016年に地主アセットマネジメント株式会社を設立し、2017年1月に底地特化型の私募リート「地主プライベートリート投資法人」（地主リート）の運用を開始いたしました。本年1月には運用資産1,515億円の規模への成長を牽引し、JINUSHIビジネスが生み出す安定的なキャッシュフローが、不動産金融商品として評価される礎を築いてまいりました。

当社が専業でJINUSHIビジネスを続け、地主リートが成長したことで、底地はマーケットに認知されました。底地マーケットはまだまだ拡大していきます。当社グループがマーケットを創ってきたからこそ、自らが進化を止めない限り、先行者利益は得られ続けるものと考えております。

この度、創業者から社長のバトンを受けて、社名を変更した地主株式会社に7年ぶりに戻ってまいりました。先般公表いたしました「中期経営計画2022-2026」の達成に向けて尽力してまいる所存でございます。

何とぞ今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、よろしく願い申し上げます。

2022.2.14公表「中期経営計画 2022～2026」(抜粋)

①中期経営計画

	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 ¹ 資産規模	1,515 億円 ²	>	3,000 億円程度

目安とする経営指標

ROE

13 %程度

自己資本比率

30 %以上

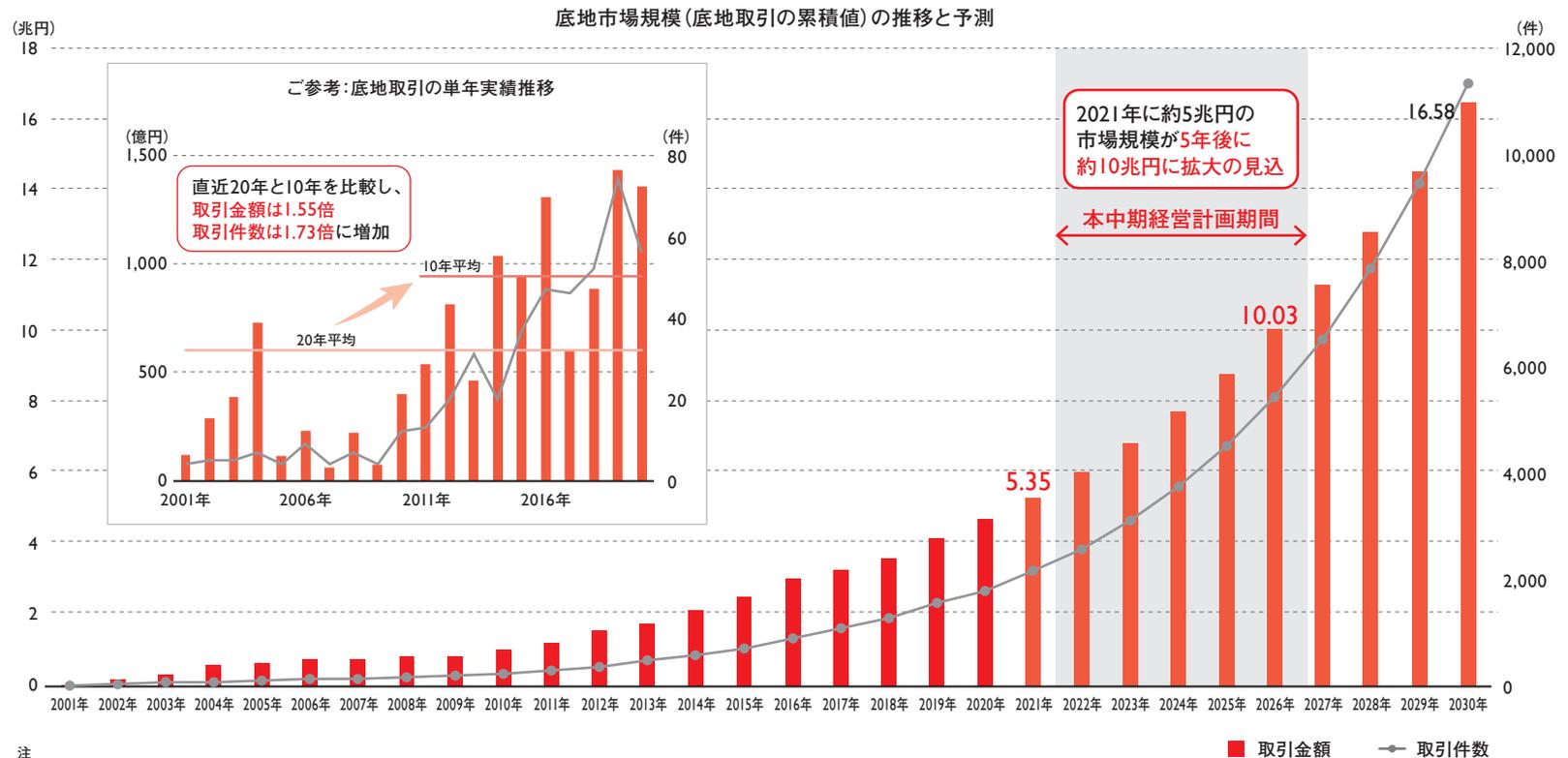
注

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)を記載しています。

2022.2.14公表「中期経営計画 2022～2026」(抜粋)

②底地マーケットの拡大

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っており、底地マーケットは今後も拡大の見込



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

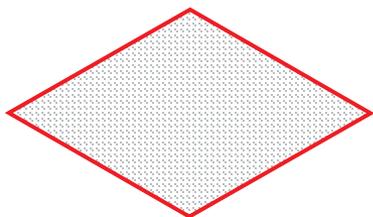
JINUSHIビジネスとは

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

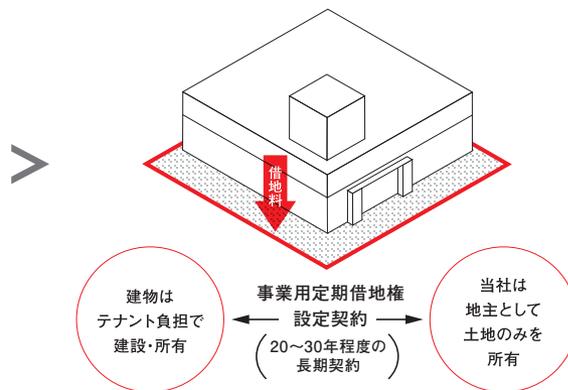
POINT 土地の目利き力

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。

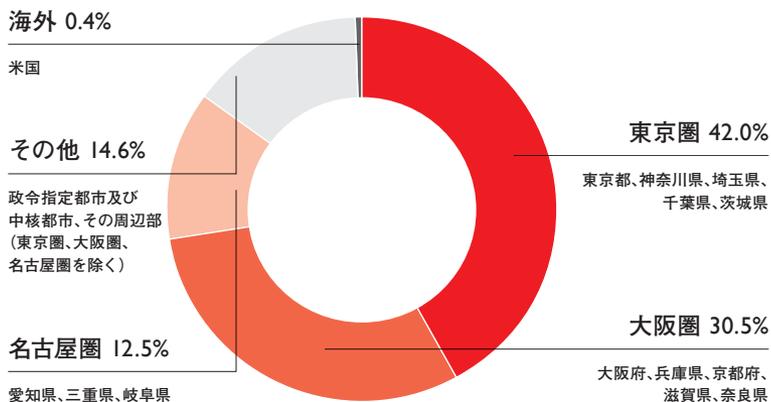
長期賃貸事業

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。

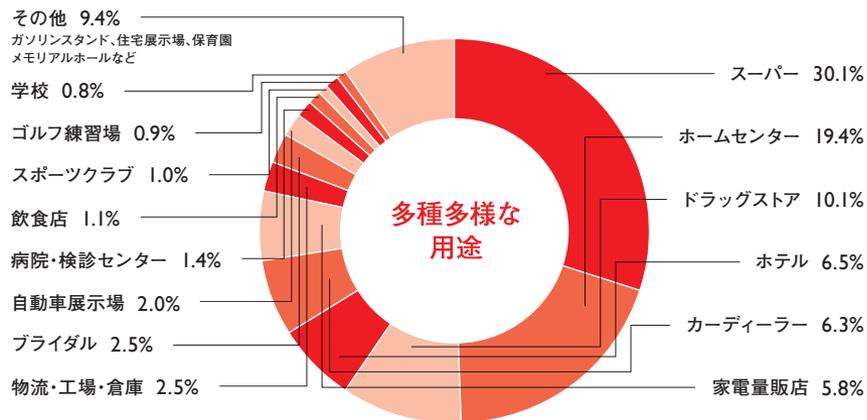
JINUSHIビジネス開発実績

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¹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¹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"> 「ESG推進委員会」の設置 「ESG方針」の策定 		<ul style="list-style-type: none"> SDG's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 非財務情報の開示拡充 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 		



地主株式会社

JINUSHI Co.,Ltd.

ディスクレーマー(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。