

## 2022年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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  
 定時株主総会開催予定日 2023年3月27日 配当支払開始予定日 2023年3月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年3月28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. 2022年12月期の連結業績（2022年1月1日～2022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	%
2022年12月期	49,887	△11.2	6,411	17.1	5,943	18.8	3,641	16.5
2021年12月期	56,177	—	5,475	—	5,002	—	3,124	—

(注) 包括利益 2022年12月期 4,042百万円 (19.0%) 2021年12月期 3,397百万円 (—%)

	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	%	%	%
2022年12月期	199.16	—	12.4	7.5	12.9
2021年12月期	170.90	—	11.9	6.4	9.7

(参考) 持分法投資損益 2022年12月期 △8百万円 2021年12月期 △83百万円

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、2021年12月期（2021年1月1日から2021年12月31日まで）と、比較対象となる2020年12月期（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いません。

#### (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
2022年12月期	72,153	30,960	42.8	1,690.17
2021年12月期	86,337	27,781	32.2	1,519.30

(参考) 自己資本 2022年12月期 30,905百万円 2021年12月期 27,781百万円

#### (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
2022年12月期	19,993	△156	△13,975	23,140
2021年12月期	11,373	△17,513	2,363	17,178

### 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	%	%
2021年12月期	—	0.00	—	50.00	50.00	914	29.3	3.5
2022年12月期	—	0.00	—	55.00	55.00	1,005	27.6	3.4
2023年12月期 (予想)	—	0.00	—	55.00	55.00		23.9	

### 3. 2023年12月期の連結業績予想（2023年1月1日～2023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	42,000	△15.8	6,300	△1.7	5,500	△7.5	4,200	15.3	229.69

※ 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（社名）、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：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、「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 (会計方針の変更)」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

2022年12月期	18,285,800株	2021年12月期	18,285,800株
2022年12月期	141株	2021年12月期	141株
2022年12月期	18,285,659株	2021年12月期	18,285,659株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年12月期の個別業績（2022年1月1日～2022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	%
2022年12月期	43,326	△4.7	4,717	△1.5	8,709	100.9	3,707	30.8
2021年12月期	45,446	—	4,790	—	4,335	—	2,835	—

	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
2022年12月期	202.77	—
2021年12月期	155.04	—

(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、2021年12月期（2021年1月1日から2021年12月31日まで）と、比較対象となる2020年12月期（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
2022年12月期	64,976	25,360	39.0	1,386.92
2021年12月期	78,121	22,550	28.9	1,233.25

(参考) 自己資本 2022年12月期 25,360百万円 2021年12月期 22,550百万円

※ 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

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. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

2. 当社は、2023年3月2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. 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 .....	3
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 連結貸借対照表 .....	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	6
連結損益計算書 .....	6
連結包括利益計算書 .....	7
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	12
(継続企業の前提に関する注記) .....	12
(会計方針の変更) .....	12
(セグメント情報等) .....	12
(1株当たり情報) .....	17
(重要な後発事象) .....	17
4. 個別財務諸表 .....	18
(1) 貸借対照表 .....	18
(2) 損益計算書 .....	20
(3) 株主資本等変動計算書 .....	21

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度（2022年1月1日から2022年12月31日まで）におけるわが国経済は、コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進みつつある中、緩やかな持ち直しがみられました。その一方で、世界的なエネルギー価格の高騰や欧米各国の金融引締め等による世界的な景気後退懸念など、わが国経済を取り巻く環境には厳しさが増しており、依然として先行きの不透明な状況が継続しております。

不動産投資マーケット全体では、欧米各国での金融引締め政策が継続する一方、国内における緩和的な金融環境の維持等を背景に、国内投資家の投資意欲は引き続き高い状況にあります。今後の動向を注視する必要があります。

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。売上高は前年対比で減少いたしました。JINUSHIビジネスの評価向上、並びに流動性の高い底地マーケットの創出・拡大により、売上高営業利益率は12.9%（前年同期比3.1ポイント増）に向上いたしました。また、事業環境が堅調な中、子会社株式の売却に伴う法人税等の減少などによる利益寄与の状況を総合的に勘案した結果、中期的な展望を考慮し、当連結会計年度において「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき、当社の保有する固定資産（土地）の1案件にかかる減損損失1,046百万円を特別損失として計上いたしました。

この結果、当連結会計年度の売上高は49,887百万円（前年同期比11.2%減）、営業利益は6,411百万円（同17.1%増）、経常利益は5,943百万円（同18.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は3,641百万円（同16.5%増）となりました。

（※）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を指します。

2022年2月には、当連結会計年度を含む5年間（2022年12月期～2026年12月期）を計画期間とする中期経営計画、並びに持続可能な社会の実現と中長期的な企業価値向上を目指してESG方針を策定いたしました。

中期経営計画の達成に向けて、今後一層のテナント業種の多様化への注力を行うとともに、ESG方針に沿った持続可能な社会の実現のため、当連結会計年度においてヘルスケア施設をテナントとした投資事業への取り組みを開始いたしました。カーボンニュートラル（自社排出分）につきましては、中期経営計画のESGロードマップによる計画を前倒しで実施する等、計画達成に向けて推進しております。

当該詳細につきましては、2022年2月14日付公表の「中期経営計画の策定に関するお知らせ」及び「ESG方針の策定に関するお知らせ」（当社ウェブサイト <https://www.jinushi-jp.com/>（IR情報、ニュースリリース））をご参照ください。

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。）につきましては、運用開始後7年連続で増資を実現し、2023年1月時点における運用資産規模は約1,800億円となっております。当社は地主アセットマネジメント株式会社及び地主リートとの間でスポンサーサポート契約を締結しており、引き続き、JINUSHIビジネスによる不動産金融商品の売却を中心に、スポンサーとして地主リートのサポートを強化してまいります。

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48,236百万円（前年同期比12.5%減）、セグメント利益は9,181百万円（同10.4%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1,457百万円（同46.3%増）、セグメント利益は1,076百万円（同64.0%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194百万円（同730.8%増）、セグメント利益は185百万円（同1,084.6%増）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14,184百万円減少の72,153百万円となりました。これは主に販売用不動産の売却を行い、保有する販売用不動産の残高が13,802百万円減少したこと等によります。

負債の部は、前期末に比べ17,362百万円減少の41,193百万円となりました。これは主に31,163百万円の借入を行った一方、既存の借入金44,221百万円を返済したこと、未払法人税等が3,521百万円減少したこと等によります。

純資産は、前期末に比べ3,178百万円増加の30,960百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益3,641百万円を計上したこと及び剰余金の配当914百万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42.8%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5,960百万円増加し、23,140百万円となりました。

## (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4,612百万円となり、販売用不動産が13,443百万円減少したこと等により、増加した資金は19,993百万円（前期比8,619百万円の増加）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、減少した資金は156百万円（前期比17,357百万円の増加）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43,291百万円となり、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、減少した資金は13,975百万円（前期比16,338百万円の減少）となりました。

## (4) 今後の見通し

2023年12月期（2023年1月1日から2023年12月31日まで）の業績予想

2023年12月期（2023年1月1日から2023年12月31日まで）の連結売上高は42,000百万円、営業利益は6,300百万円、経常利益は5,500百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は4,200百万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（2022年12月期～2026年12月期）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、テナント業種の多様化にも注力し、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も、中期経営計画による3,000億円以上の規模を目指してまいります。さらに、持続可能な社会の実現と中長期的な企業価値向上を目指してESG方針への取り組みにも引き続き注力してまいります。

配当政策につきましては、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。事業環境や業績、財務状況等を総合的に勘案したうえで、株主価値の向上を図るとともに、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図り、株主への利益還元を行います。この方針のもと、当連結会計年度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円を合わせ、1株当たり55円を予定しております。次期の配当金につきましては、当該記念配当が剥離いたしますが、安定配当の継続の観点から、普通配当を5円増配することで、当期同額の1株当たり55円を予定しております。

また、2022年2月に公表しました「中期経営計画（2022-2026）」における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

## 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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,264	23,140
営業未収入金	205	273
販売用不動産	41,995	28,192
前渡金	169	333
前払費用	269	131
その他	97	780
流動資産合計	60,002	52,850
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	364	562
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	54	84
土地	16,994	16,066
リース資産(純額)	75	89
有形固定資産合計	17,488	16,803
無形固定資産		
商標権	3	11
その他	222	104
無形固定資産合計	225	116
投資その他の資産		
投資有価証券	581	319
関係会社株式	6,465	24
関係会社出資金	1	-
出資金	676	973
敷金及び保証金	623	755
長期前払費用	98	102
その他	262	294
貸倒引当金	△88	△88
投資その他の資産合計	8,621	2,382
固定資産合計	26,335	19,302
資産合計	86,337	72,153

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	112	103
短期借入金	1,126	-
1年内返済予定の長期借入金	5,903	1,843
未払金	506	707
未払費用	75	47
リース債務	32	32
未払法人税等	3,753	232
未払消費税等	53	58
預り金	114	126
前受金	440	-
前受収益	126	182
1年内返還予定の預り保証金	1,751	1,189
その他	2	58
流動負債合計	13,999	4,583
固定負債		
長期借入金	42,700	35,222
長期預り敷金保証金	619	765
リース債務	49	66
繰延税金負債	1,000	398
債務履行引受引当金	110	110
その他	75	47
固定負債合計	44,555	36,610
負債合計	58,555	41,193
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	23,030
自己株式	△0	△0
株主資本合計	28,009	30,736
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△38	△22
為替換算調整勘定	△189	191
その他の包括利益累計額合計	△227	169
非支配株主持分	-	54
純資産合計	27,781	30,960
負債純資産合計	86,337	72,153

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	56,177	49,887
売上原価	46,913	39,030
売上総利益	9,263	10,857
販売費及び一般管理費	3,788	4,446
営業利益	5,475	6,411
営業外収益		
受取利息	0	9
受取配当金	0	8
有価証券利息	5	—
業務受託料	116	95
為替差益	138	296
その他	23	25
営業外収益合計	285	435
営業外費用		
支払利息	457	598
資金調達費用	212	267
持分法による投資損失	83	8
その他	5	28
営業外費用合計	758	903
経常利益	5,002	5,943
特別損失		
子会社整理損	73	—
減損損失	—	1,203
関係会社株式売却損	—	64
事務所移転費用	—	63
特別損失合計	73	1,331
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	4,928	4,612
匿名組合損益分配額	0	0
税金等調整前当期純利益	4,927	4,612
法人税、住民税及び事業税	4,006	1,423
法人税等調整額	△2,203	△456
法人税等合計	1,802	967
当期純利益	3,124	3,644
非支配株主に帰属する当期純利益	—	3
親会社株主に帰属する当期純利益	3,124	3,641



## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
当期純利益	3,124	3,644
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5	16
為替換算調整勘定	278	380
その他の包括利益合計	272	397
包括利益	3,397	4,042
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,397	4,038
非支配株主に係る包括利益	—	3

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (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
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
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

## (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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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	4,927	4,612
減価償却費	92	120
減損損失	—	1,203
のれん償却額	56	28
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)	378	6,669
子会社整理損	73	—
事務所移転費用	—	37
受取利息	△0	△9
受取配当金	△0	△9
有価証券利息	△5	—
支払利息	457	598
為替差損益 (△は益)	43	174
控除対象外消費税等	335	301
売上債権の増減額 (△は増加)	△7	△67
棚卸資産の増減額 (△は増加)	5,364	13,443
仕入債務の増減額 (△は減少)	△80	11
前渡金の増減額 (△は増加)	139	△164
前払費用の増減額 (△は増加)	△165	138
未払費用の増減額 (△は減少)	△23	△32
未払金の増減額 (△は減少)	91	213
未払消費税等の増減額 (△は減少)	50	5
預り金の増減額 (△は減少)	△0	11
前受金の増減額 (△は減少)	420	△440
前受収益の増減額 (△は減少)	△26	59
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△19	△382
その他	112	△595
小計	12,212	25,992
利息及び配当金の受取額	12	59
利息の支払額	△473	△631
法人税等の支払額	△377	△5,426
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,373	19,993
<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	85
有形固定資産の取得による支出	△13,373	△379
敷金及び保証金の差入による支出	△129	△138
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	△297
投資有価証券の償還による収入	—	263
投資有価証券の取得による支出	△303	—
関係会社株式の売却による収入	—	371
その他	△16	△61
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,513	△156

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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)	329	△930
長期借入れによる収入	37,599	31,163
長期借入金の返済による支出	△35,078	△43,291
リース債務の返済による支出	△27	△32
配当金の支払額	△458	△913
その他	0	29
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,363	△13,975
現金及び現金同等物に係る換算差額	57	99
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,718	5,960
現金及び現金同等物の期首残高	20,897	17,178
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	17,178	23,140

## (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。

## (会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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、以下のとおりであります。

## 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、当連結会計年度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、当連結会計年度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、当連結会計年度の売上高が15百万円減少、売上原価が15百万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等の適用)

「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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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、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】

## 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 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。

当連結会計年度 (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 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。



## 【関連情報】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（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

【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（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。

【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 2021年1月1日 至 2021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56百万円を計上しております。なお、当該のれんの未償却残高は169百万円であります。

当連結会計年度（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。

【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり純資産額	1,519.30円	1,690.17円
1株当たり当期純利益金額	170.90円	199.16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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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)	3,124	3,641
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)	3,124	3,641
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)

該当事項はありません。

## 4. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,794	17,699
営業未収入金	32	10
販売用不動産	36,922	22,336
前渡金	169	82
前払費用	248	118
その他	221	1,728
流動資産合計	51,389	41,975
固定資産		
有形固定資産		
建物	320	503
工具、器具及び備品	31	57
土地	16,994	16,066
リース資産	69	85
有形固定資産合計	17,416	16,713
無形固定資産		
商標権	3	11
ソフトウェア	51	103
その他	0	0
無形固定資産合計	54	115
投資その他の資産		
投資有価証券	578	319
関係会社株式	5,160	1,008
関係会社出資金	230	228
出資金	505	505
関係会社長期貸付金	2,038	3,200
敷金及び保証金	494	629
長期前払費用	97	89
繰延税金資産	96	113
その他	57	78
貸倒引当金	△0	—
投資その他の資産合計	9,260	6,172
固定資産合計	26,732	23,001
資産合計	78,121	64,976

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	98	98
短期借入金	1,126	—
1年内返済予定の長期借入金	8,017	4,322
未払金	237	477
未払費用	57	43
リース債務	31	31
未払法人税等	1,218	18
未払消費税等	15	—
預り金	74	86
前受金	85	—
前受収益	102	121
1年内返還予定の預り保証金	1,452	1,090
その他	—	55
流動負債合計	12,517	6,346
固定負債		
長期借入金	42,279	32,332
長期預り敷金保証金	619	763
リース債務	44	62
債務履行引受引当金	110	110
その他	—	0
固定負債合計	43,053	33,269
負債合計	55,570	39,615
<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	16,513	19,307
利益剰余金合計	16,513	19,307
自己株式	△0	△0
株主資本合計	22,589	25,382
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△38	△22
評価・換算差額等合計	△38	△22
純資産合計	22,550	25,360
負債純資産合計	78,121	64,976

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	45,446	43,326
売上原価	37,693	35,110
売上総利益	7,753	8,216
販売費及び一般管理費	2,963	3,499
営業利益	4,790	4,717
営業外収益		
受取利息	16	24
受取配当金	0	4,587
有価証券利息	5	—
投資事業組合運用益	17	16
受取手数料	15	40
為替差益	27	7
その他	3	4
営業外収益合計	87	4,681
営業外費用		
支払利息	326	395
資金調達費用	210	267
その他	4	27
営業外費用合計	541	689
経常利益	4,335	8,709
特別損失		
関係会社株式売却損	—	3,730
減損損失	—	1,062
事務所移転費用	—	63
特別損失合計	—	4,856
税引前当期純利益	4,335	3,852
法人税、住民税及び事業税	1,569	167
法人税等調整額	△68	△23
法人税等合計	1,500	144
当期純利益	2,835	3,707

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本						
	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	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

当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本						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	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
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
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