



2024年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5月10日

上場会社名 地主株式会社 上場取引所 東
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
四半期報告書提出予定日 2024年5月13日 配当支払開始予定日 ー
四半期決算補足説明資料作成の有無：有
四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年12月期第1四半期の連結業績（2024年1月1日～2024年3月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期第1四半期	29,729	265.7	4,126	351.3	4,292	388.2	2,758	104.3
2023年12月期第1四半期	8,130	△58.6	914	△72.2	879	△72.8	1,350	△35.3

(注) 包括利益 2024年12月期第1四半期 2,887百万円 (113.9%) 2023年12月期第1四半期 1,349百万円 (△46.8%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年12月期第1四半期	167.77	—
2023年12月期第1四半期	73.86	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年12月期第1四半期	97,361	33,482	34.3
2023年12月期	101,482	31,501	30.9

(参考) 自己資本 2024年12月期第1四半期 33,346百万円 2023年12月期 31,365百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2023年12月期	—	0.00	—	55.00	55.00
2024年12月期	—	—	—	—	—
2024年12月期（予想）	—	42.50	—	42.50	85.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

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	302.78

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 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

(4) 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）	2024年12月期1Q	18,285,800株	2023年12月期	18,285,800株
② 期末自己株式数	2024年12月期1Q	1,843,141株	2023年12月期	1,843,141株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年12月期1Q	16,442,659株	2023年12月期1Q	18,285,659株

※ 四半期決算短信は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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2ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算説明資料の入手方法）

四半期決算説明資料につきましては、2024年5月10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）

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報)	7
(重要な後発事象)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

（1）経営成績に関する説明

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。当第1四半期連結累計期間においても、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、当第1四半期連結累計期間の売上高は29,729百万円（前年同期比265.7%増）、営業利益は4,126百万円（同351.3%増）、経常利益は4,292百万円（同388.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,758百万円（同104.3%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、当第1四半期連結累計期間においては、24件・15,000百万円（前年同期比2件増・3,900百万円減）となりました。契約件数については、過去最高の年間仕入契約件数となった前連結会計年度の進捗を上回り好調に推移しています。

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。）につきましては、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。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です。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

なお、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（3）四半期連結財務諸表に関する注記事項」にて記載の通り、当第1四半期連結累計期間より報告セグメントの区分を変更しております。また、前年同期比の数値については、変更後の報告セグメントの区分及び算定方法に基づいて作成しております。

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28,989百万円（前年同期比282.4%増）、セグメント利益は4,522百万円（同192.7%増）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、売上高は226百万円（前年同期比47.4%増）、セグメント利益は123百万円（同98.9%増）となりました。

③資産運用事業

資産運用事業におきましては、売上高は507百万円（前年同期比31.2%増）、セグメント利益は366百万円（同12.7%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

当第1四半期連結累計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べ4,121百万円減少し、97,361百万円となりました。これは主に、当第1四半期連結累計期間において、販売用不動産が8,654百万円減少した一方、現金及び預金が3,115百万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、6,102百万円減少し、63,878百万円となりました。これは主に、長期借入金金が6,224百万円減少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1,981百万円増加し、33,482百万円となりました。これは主に、利益剰余金が1,854百万円増加したこと等によります。なお、当第1四半期連結累計期間末における自己資本比率は34.3%となりました。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年2月13日に公表しました連結業績予想から変更はありません。

詳細につきましては、「2024年12月期 第1四半期決算説明資料」（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。

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

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,092	26,208
営業未収入金	330	185
販売用不動産	60,060	51,406
前渡金	263	213
前払費用	202	220
その他	69	187
流動資産合計	84,019	78,421
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	713	707
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	76	73
土地	13,971	13,971
リース資産（純額）	97	89
有形固定資産合計	14,859	14,841
無形固定資産		
その他	49	48
無形固定資産合計	49	48
投資その他の資産		
投資有価証券	343	1,881
出資金	1,084	692
敷金及び保証金	803	1,150
長期前払費用	100	100
その他	305	228
貸倒引当金	△84	△3
投資その他の資産合計	2,553	4,048
固定資産合計	17,462	18,939
資産合計	101,482	97,361

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	110	255
短期借入金	1,440	1,693
1年内返済予定の長期借入金	886	827
未払金	415	388
未払法人税等	2,202	1,543
未払消費税等	15	47
前受金	169	62
1年内返還予定の預り保証金	1,715	1,614
その他	528	657
流動負債合計	7,483	7,091
固定負債		
長期借入金	60,339	54,114
長期預り敷金保証金	883	883
債務履行引受引当金	110	517
関係会社整理損失引当金	129	131
その他	1,034	1,140
固定負債合計	62,496	56,786
負債合計	69,980	63,878
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	26,733	28,588
自己株式	△3,499	△3,499
株主資本合計	30,940	32,794
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6	33
為替換算調整勘定	417	518
その他の包括利益累計額合計	424	551
非支配株主持分	136	136
純資産合計	31,501	33,482
負債純資産合計	101,482	97,361

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
売上高	8,130	29,729
売上原価	6,117	24,376
売上総利益	2,012	5,352
販売費及び一般管理費	1,098	1,225
営業利益	914	4,126
営業外収益		
受取利息	2	0
持分法による投資利益	40	—
投資事業組合運用益	—	90
為替差益	28	246
その他	4	27
営業外収益合計	75	366
営業外費用		
支払利息	74	128
資金調達費用	32	62
その他	4	10
営業外費用合計	111	201
経常利益	879	4,292
特別利益		
固定資産売却益	1,207	—
特別利益合計	1,207	—
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	2,086	4,292
匿名組合損益分配額	—	0
税金等調整前四半期純利益	2,086	4,292
法人税、住民税及び事業税	581	1,442
法人税等調整額	130	89
法人税等合計	712	1,532
四半期純利益	1,374	2,760
非支配株主に帰属する四半期純利益	23	1
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,350	2,758

（四半期連結包括利益計算書）
（第1四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第1四半期連結累計期間 （自 2023年1月1日 至 2023年3月31日）	当第1四半期連結累計期間 （自 2024年1月1日 至 2024年3月31日）
四半期純利益	1,374	2,760
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△12	26
為替換算調整勘定	△12	100
その他の包括利益合計	△24	126
四半期包括利益	1,349	2,887
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,325	2,871
非支配株主に係る四半期包括利益	23	15

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

I. 前第1四半期連結累計期間（自 2023年1月1日 至 2023年3月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	調整額 (注2)	四半期連 結損益計 算書計上 額 (注3)
	不動産 投資事業	不動産 賃貸事業	資産運用 事業	計			
売上高							
ストック	264	153	386	804	—	—	804
フロー	7,315	—	—	7,315	—	—	7,315
その他	—	—	—	—	9	—	9
顧客との契約から生じる収益	7,315	3	386	7,706	9	—	7,715
内、一時点で移転される財及びサ ービス	7,315	—	—	7,315	9	—	7,325
内、一定期間にわたり移転される 財及びサービス	—	3	386	390	0	—	390
その他の収益 (注4)	264	149	—	414	—	—	414
外部顧客への売上高	7,580	153	386	8,120	9	—	8,130
セグメント間の内部売上高又 は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	7,580	153	386	8,120	9	—	8,130
セグメント利益又は損失(△)	1,544	61	325	1,932	9	△1,027	914

(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、企画・仲介事業等を含んでおりま
す。

(注2) セグメント利益又は損失の調整額は全社費用であり、主に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。

(注3) セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(注4) 「リース取引に関する会計基準」の対象になる取引が含まれております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自 2024年1月1日 至 2024年3月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 (注1)	調整額 (注2)	四半期連 結損益計 算書計上 額 (注3)
	不動産 投資事業	不動産 賃貸事業	資産運用 事業	計			
売上高							
ストック	346	226	507	1,080	—	—	1,080
フロー	28,642	—	—	28,642	—	—	28,642
その他	—	—	—	—	6	—	6
顧客との契約から生じる収益	28,642	10	507	29,160	6	—	29,166
内、一時点で移転される財及びサ ービス	28,642	—	—	28,642	6	—	28,649
内、一定期間にわたり移転される 財及びサービス	—	10	507	517	0	—	517
その他の収益（注4）	346	216	—	562	—	—	562
外部顧客への売上高	28,989	226	507	29,722	6	—	29,729
セグメント間の内部売上高又 は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	28,989	226	507	29,722	6	—	29,729
セグメント利益又は損失（△）	4,522	123	366	5,012	6	△892	4,126

（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、企画・仲介事業等を含んでおります。

（注2）セグメント利益又は損失の調整額は全社費用であり、主に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。

（注3）セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

（注4）「リース取引に関する会計基準」の対象になる取引が含まれております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社は、当第1四半期連結累計期間に、以下表に記載のとおり、報告セグメントを変更することを決定いたしました。

変更前	変更後	変更の理由
不動産投資事業	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	不動産賃貸事業	当社グループが運用する地主リートは、2024年1月に資産規模が2,200億円を超過しております。当社におけるファンドフィー事業の重要性が増したことから「資産運用事業」として独立した報告セグメントに変更いたします。併せて、ファンドフィー事業以外を「不動産賃貸事業」とする報告セグメントに変更することを決定いたしました。
	資産運用事業	
企画・仲介事業	（報告セグメント廃止）	当事業の重要性の低下を踏まえ、報告セグメントを廃止し、「その他」に含めて記載する方法に変更いたしました。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分及び算定方法に基づき作成したものを開示しております。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

（重要な後発事象）

I（譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分）

当社は、2024年3月22日開催の取締役会において決議されました、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、以下のとおり、自己株式の処分を実施いたしました。

1. 自己株式の処分の概要

(1) 処分期日	2024年4月19日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 10,412株
(3) 処分価額	1株につき2,305円
(4) 処分総額	23,999,660円
(5) 処分先およびその人数並びに処分株式の数	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。） 1名 10,412株

2. 本自己株式処分の目的及び理由

当社は2024年2月13日付「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」で公表した通り、同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および社外取締役を除く。）および当社の全従業員（正社員を対象とし、一部の契約社員やアルバイト社員等は除く。）を対象に、当社の持続的な企業価値の向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進め、更なる利益成長を目指すことを目的に、新たな報酬制度として、譲渡制限付株式報酬制度を導入することを決議いたしました。なお、本制度の導入については、2024年3月22日開催の第24期定時株主総会において承認決議されております。

II（特定子会社の清算）

当社は、2024年5月10日開催の取締役会において、当社の特定子会社であるKumagai Australia Pty Limited及びKumagai Australia Finance Pty Limitedについて、解散及び清算することを決議いたしました。

1. 清算の経緯

当社の連結子会社であるニューリアルプロパティ株式会社の子会社である、Kumagai Australia Pty Limited及びKumagai Australia Finance Pty Limitedについては、豪州における海外PFI事業等を行っておりましたが、この度、豪州における事業終了に伴い、同2社を解散及び清算することといたしました。

2. 清算する特定子会社の概要

・Kumagai Australia Pty Limitedの概要

(1) 名 称	Kumagai Australia Pty Limited
(2) 所 在 地	オーストラリア連邦 ニューサウスウェールズ州
(3) 代 表 者 の 氏 名	橋爪 伸浩
(4) 事 業 内 容	不動産事業
(5) 資 本 金	268,399千豪ドル
(6) 設 立 年 月 日	1982年2月
(7) 大株主及び持株比率	ニューリアルプロパティ株式会社 100%

・Kumagai Australia Finance Pty Limitedの概要

(1) 名 称	Kumagai Australia Finance Pty Limited
(2) 所 在 地	オーストラリア連邦 ニューサウスウェールズ州
(3) 代 表 者 の 氏 名	橋爪 伸浩
(4) 事 業 内 容	海外PFI事業
(5) 資 本 金	5,352千豪ドル
(6) 設 立 年 月 日	1986年1月
(7) 大株主及び持株比率	ニューリアルプロパティ株式会社 100%

3. 解散及び清算の日程

解散及び清算の日程につきましては、必要な手続きが完了次第、解散及び清算終了となる予定ですが具体的な日程は現時点において未定です。

4. 今後の見通し

本件に伴う業績に与える影響は現在精査中です。今後、業績に大きな影響が見込まれる場合は、速やかに開示いたします。