



## 2025年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年8月14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  
半期報告書提出予定日 2025年8月14日 配当支払開始予定日 2025年9月16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. 2025年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年1月1日～2025年6月30日）

#### (1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年12月期中間期	39,816	△11.4	4,057	△41.7	3,174	△55.3	2,780	△47.0
2024年12月期中間期	44,929	333.1	6,962	903.6	7,100	898.2	5,242	339.3

(注) 包括利益 2025年12月期中間期 2,267百万円 (△58.9%) 2024年12月期中間期 5,514百万円 (278.2%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年12月期中間期	134.99	—
2024年12月期中間期	318.24	—

#### (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	%
2025年12月期中間期	115,400	46,455	40.1
2024年12月期	115,417	44,800	38.6

(参考) 自己資本 2025年12月期中間期 46,285百万円 2024年12月期 44,567百万円

### 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
2024年12月期	—	42.50	—	42.50	85.00
2025年12月期	—	50.00	—	—	—
2025年12月期（予想）	—	—	—	50.00	100.00

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

(注) 2. 2025年12月期中間配当金の内訳 普通配当 45.00円 記念配当 5.00円（創業25周年記念配当）  
2025年12月期期末配当金（予想）の内訳 普通配当 45.00円 記念配当 5.00円（創業25周年記念配当）

### 3. 2025年12月期の連結業績予想（2025年1月1日～2025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	70,000	22.7	9,500	9.5	8,000	△3.2	6,100	0.2	295.54

(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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：有

新規 一社、除外 9 社（社名）合同会社市ヶ谷インベストメント、丸の内土地開発合同会社、神宮前キャピタル合同会社、合同会社エヌ・ワイ・ランド、合同会社エイチ・ケー・インベストメント、合同会社セントラルリースト、Kumagai Australia Pty Limited、Kumagai Australia Finance Pty Limited、LCP Lake St Louis Owner LLC

(2) 中間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）	2025年12月期中間期	21,569,700株	2024年12月期	21,569,700株
② 期末自己株式数	2025年12月期中間期	886,972株	2024年12月期	1,030,723株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年12月期中間期	20,596,837株	2024年12月期中間期	16,472,068株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は監査法人の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）

・2025年12月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益の計算の基礎となる期中平均株式数は、2025年4月18日に発表した「譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分の払込完了に関するお知らせ」に記載のとおり、自己株式の処分による影響を考慮しております。

・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. 経営成績等の概況（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。

（決算説明資料の入手方法）

決算説明資料につきましては、2025年8月14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. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当中間期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当中間期の財政状態の概況 .....	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. 中間連結財務諸表及び主な注記 .....	3
(1) 中間連結貸借対照表 .....	3
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 .....	5
中間連結損益計算書 .....	5
中間連結包括利益計算書 .....	6
(3) 中間連結財務諸表に関する注記事項 .....	7
(セグメント情報等の注記) .....	7
(企業結合等関係) .....	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	9
(継続企業の前提に関する注記) .....	9
(追加情報) .....	9
(重要な後発事象) .....	10

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当中間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。当中間連結会計期間においても、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、当中間連結会計期間の売上高は39,816百万円(前年同期比11.4%減)、営業利益は4,057百万円(同41.7%減)、経常利益は3,174百万円(同55.3%減)、親会社株主に帰属する中間純利益は2,780百万円(同47.0%減)となりましたが、2025年12月期は主に下期に利益を計上する計画です。期初想定どおりに進捗しており、過去最高となる親会社株主に帰属する当期純利益を目指してまいります。

また、当中間連結会計期間の仕入(契約ベース)については、28,500百万円(前年同期比1,300百万円減)となりました。一方、足元では、社名変更を契機に取り組み始めた3つの成長戦略「テナント業種の多様化」「事業エリアの拡大」「土地のセール&リースバック提案」による成果に加え、東証改革を背景とした企業による不動産売却やCRE戦略の見直し等の社会の変化も追い風となり、仕入を加速しております。7月単月の仕入(契約ベース)は41,400百万円、1~7月累計では70,000百万円に達し、2025年12月期の仕入目標である70,000百万円以上を既に達成いたしました。引き続き、更なる仕入拡大を目指してまいります。

地主プライベートリート投資法人(以下、「地主リート」という。)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、年金や生損保といった機関投資家から評価を得ています。地主リートは、2017年1月の運用開始以来、毎年増資をしており、2025年1月に実施した第9次増資により、資産規模は2,576億円(取得時の鑑定評価額ベース)となりました。中期目標の3,000億円を通過点に、早期に5,000億円の達成を目指しております。

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。

#### 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38,615百万円(前年同期比11.7%減)、セグメント利益は5,427百万円(同33.2%減)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550百万円(前年同期比9.1%増)、セグメント利益は272百万円(同5.6%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647百万円(前年同期比6.7%減)、セグメント利益は315百万円(同22.4%減)となりました。

### (2) 当中間期の財政状態の概況

#### 資産、負債及び純資産の状況

当中間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17百万円減少し、115,400百万円となりました。これは主に、現金及び預金が3,290百万円、土地が2,778百万円増加した一方で、販売用不動産が6,787百万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1,672百万円減少し、68,944百万円となりました。これは主に、未払法人税等が257百万円、1年内返還予定の預り保証金が387百万円、長期借入金が476百万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1,655百万円増加し、46,455百万円となりました。これは主に、利益剰余金が1,907百万円増加したこと等によります。なお、当中間連結会計期間末における自己資本比率は40.1%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

2025年2月13日に公表しました「2025年12月期 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、「2025年12月期 第2四半期決算説明資料」(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. 中間連結財務諸表及び主な注記

## (1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	23,701	26,991
営業未収入金	356	403
販売用不動産	70,670	63,883
前渡金	393	676
前払費用	266	476
その他	43	32
流動資産合計	95,431	92,462
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物 (純額)	662	608
車両運搬具及び工具器具備品 (純額)	65	58
土地	14,336	17,114
リース資産 (純額)	68	177
有形固定資産合計	15,133	17,959
無形固定資産		
ソフトウェア	30	21
その他	10	10
無形固定資産合計	41	31
投資その他の資産		
投資有価証券	3,199	3,147
出資金	5	5
敷金及び保証金	1,192	1,304
長期前払費用	145	156
繰延税金資産	211	275
その他	57	56
投資その他の資産合計	4,811	4,946
固定資産合計	19,986	22,937
資産合計	115,417	115,400

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	348	52
短期借入金	1,500	1,280
1年内返済予定の長期借入金	1,084	996
未払金	325	274
未払費用	40	35
リース債務	25	41
未払法人税等	1,498	1,241
未払消費税等	28	22
預り金	208	119
前受金	123	13
前受収益	255	207
1年内返還予定の預り保証金	2,267	1,879
資産除去債務	—	31
その他	83	79
流動負債合計	7,790	6,274
固定負債		
長期借入金	60,234	59,757
長期預り敷金保証金	975	1,162
リース債務	52	139
匿名組合出資預り金	409	655
繰延税金負債	324	261
債務履行引受引当金	517	518
関係会社整理損失引当金	131	—
資産除去債務	180	174
その他	0	0
固定負債合計	62,826	62,670
負債合計	70,617	68,944
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,461	6,461
資本剰余金	8,242	8,273
利益剰余金	31,213	33,121
自己株式	△1,957	△1,680
株主資本合計	43,960	46,176
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△11	37
為替換算調整勘定	617	71
その他の包括利益累計額合計	606	108
非支配株主持分	233	170
純資産合計	44,800	46,455
負債純資産合計	115,417	115,400

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書  
(中間連結損益計算書)

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
売上高	44,929	39,816
売上原価	35,517	33,298
売上総利益	9,411	6,518
販売費及び一般管理費	2,449	2,460
営業利益	6,962	4,057
営業外収益		
受取利息	5	13
受取配当金	4	5
為替差益	410	—
投資事業組合運用益	105	10
その他	25	8
営業外収益合計	550	38
営業外費用		
支払利息	291	394
資金調達費用	110	106
為替差損	—	357
持分法による投資損失	—	29
その他	11	34
営業外費用合計	413	920
経常利益	7,100	3,174
特別利益		
関係会社清算益	—	626
特別利益合計	—	626
匿名組合損益分配前税金等調整前中間純利益	7,100	3,801
匿名組合損益分配額	0	—
税金等調整前中間純利益	7,099	3,801
法人税、住民税及び事業税	2,212	1,156
法人税等調整額	△356	△140
法人税等合計	1,856	1,016
中間純利益	5,243	2,784
非支配株主に帰属する中間純利益	1	4
親会社株主に帰属する中間純利益	5,242	2,780

## (中間連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
中間純利益	5,243	2,784
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13	48
為替換算調整勘定	256	△528
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△37
その他の包括利益合計	270	△517
中間包括利益	5,514	2,267
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	5,486	2,282
非支配株主に係る中間包括利益	27	△14

(3) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(セグメント情報等の注記)

I 前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30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)	中間連結 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	755	504	693	1,953	—	—	1,953
フロー	42,968	—	—	42,968	—	—	42,968
その他	—	—	—	—	6	—	6
顧客との契約から生じる収益	42,968	264	693	43,927	6	—	43,933
内、一時点で移転される財及びサービス	42,968	—	324	43,293	6	—	43,299
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	—	264	369	633	0	—	634
その他の収益 (注4)	755	239	—	995	—	—	995
外部顧客への売上高	43,723	504	693	44,922	6	—	44,929
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	43,723	504	693	44,922	6	—	44,929
セグメント利益又は損失(△)	8,121	258	406	8,786	6	△1,830	6,962

(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、中間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」の対象になる取引等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、当中間連結会計期間に、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、前中間連結会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。

Ⅱ 当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30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)	中間連結 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	791	550	647	1,989	—	—	1,989
フロー	37,823	—	—	37,823	—	—	37,823
その他	—	—	—	—	3	—	3
顧客との契約から生じる収益	37,823	5	647	38,476	3	—	38,480
内、一時点で移転される財及びサービス	37,823	—	217	38,040	3	—	38,044
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	—	5	430	435	0	—	435
その他の収益 (注4)	791	545	—	1,336	—	—	1,336
外部顧客への売上高	38,615	550	647	39,812	3	—	39,816
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	38,615	550	647	39,812	3	—	39,816
セグメント利益又は損失 (△)	5,427	272	315	6,015	3	△1,962	4,057

(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、中間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」の対象になる取引等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。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

当社は、2025年4月8日開催の当社取締役会において当社の連結子会社である合同会社市ヶ谷インベストメント、丸の内土地開発合同会社、神宮前キャピタル合同会社、合同会社エヌ・ワイ・ランド、合同会社エイチ・ケー・インベストメント及び合同会社セントラルイーストの合計6社(以下、「対象会社」という)を吸収合併(簡易合併)することを決議し、2025年5月12日付で吸収合併いたしました。

(1) 取引の概要

①存続会社

: 会社名称 当社(地主株式会社)  
事業の内容 不動産投資事業、不動産賃貸事業、資産運用事業

②消滅会社

: 会社名称 合同会社市ヶ谷インベストメント  
事業の内容 株式、債権、不動産等への投資業務

会社名称 丸の内土地開発合同会社  
事業の内容 組織再編に関するアドバイザリー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業

会社名称 神宮前キャピタル合同会社  
事業の内容 組織再編に関するアドバイザリー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業

会社名称 合同会社エヌ・ワイ・ランド  
事業の内容 組織再編に関するアドバイザリー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業

会社名称 合同会社エイチ・ケー・インベストメント  
事業の内容 組織再編に関するアドバイザリー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業

会社名称 合同会社セントラルイースト  
事業の内容 組織再編に関するアドバイザリー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業

③企業結合日 : 2025年5月12日

④企業結合の法的形式 : 当社を存続会社とし対象会社を消滅会社とする吸収合併

⑤企業結合後企業の名称 : 地主株式会社

⑥取引の目的を含む取引の概要 : 本合併は、2016年に100%子会社化したニューリアルプロパティ株式会社の清算結了に向けた手続きの一環として決議・実行したものであります。ニューリアルプロパティ株式会社の株式取得の際、対象会社にて株式を分割保有するスキームを採用しておりましたが、対象会社が、その役割を終えたことを踏まえ、本合併を決定いたしました。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(3) 非支配株主との取引にかかる親会社の持分変動に関する事項

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。

(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)

関係会社清算益は、当社の連結子会社であったKumagai Australia Pty Limited及びKumagai Australia Finance Pty Limitedの清算結了に伴い為替換算調整勘定を実現させたこと等によるものであります。

(重要な後発事象)

(特定子会社の異動)

1. 当社は、2025年7月8日開催の当社取締役会において、2025年7月14日付で所沢インベストメント合同会社を営業者とする匿名組合に対する出資を決定し、同日付で匿名組合契約を締結し、出資を完了いたしました。これにより、同匿名組合に対する出資の額が、当社の資本金額の100分の10以上に相当するため、同匿名組合は当社の特定子会社に該当することとなります。

(1) 当該異動に係る特定子会社の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

- ① 名称 : 所沢インベストメント合同会社を営業者とする匿名組合
- ② 住所 : 東京都中央区京橋二丁目12番6号
- ③ 営業者 : 所沢インベストメント合同会社
- ④ 営業者の代表者: 代表社員 一般社団法人所沢インベストメント  
職務執行者 出澤 貴人
- ⑤ 出資の額 : 4,300百万円(匿名組合出資金総額)  
当社の出資比率 58.1%
- ⑥ 事業の内容 : 不動産信託受益権の取得・保有・処分

(2) 当該異動の前後における当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数及び当該特定子会社の総株主等の議決権に対する割合

- ① 当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数  
異動前: 一個  
異動後: 一個
- ② 総株主等の議決権に対する割合  
異動前: - %  
異動後: - %

2. 当社は、2025年7月8日開催の当社取締役会において、2025年7月15日付で連結子会社であるJINUSHI USA INC. からCJ IL Schaumburg, LLCに対する出資を決定し、同日付で出資契約を締結し、出資を完了いたしました。これにより、同社に対する出資の額が、当社の資本金額の100分の10以上に相当するため、同社は当社の特定子会社に該当することとなります。

(1) 当該異動に係る特定子会社の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

- ① 名称 : CJ IL Schaumburg, LLC
- ② 住所 : 850 New Burton Road Suite 201, Dover, DE 19904, USA
- ③ 代表者の氏名 : Karl Semancik Jr.
- ④ 資本金 : 6,738千米ドル(出資増額後)
- ⑤ 事業の内容 : 対象案件(不動産)の取得・保有・処分

(2) 当該異動の前後における当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数及び当該特定子会社の総株主等の議決権に対する割合

- ① 当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数  
異動前: -  
異動後: 6,401千米ドル
- ② 総株主等の議決権に対する割合  
異動前: - % (うち間接所有分- %)  
異動後: 95% (うち間接所有分95%)

(注)「当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数」は出資額を、「総株主等の議決権に対する割合」は出資比率を、それぞれ記載しております。