



2024年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月9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 2024年8月13日 配当支払開始予定日 2024年9月10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. 2024年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年1月1日～2024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	%
2024年12月期中間期	44,929	333.1	6,962	903.6	7,100	898.2	5,242	339.3
2023年12月期中間期	10,373	△61.7	693	△81.5	711	△81.8	1,193	△53.6

(注) 包括利益 2024年12月期中間期 5,514百万円 (278.2%) 2023年12月期中間期 1,457百万円 (△53.9%)

	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
2024年12月期中間期	318.24	—
2023年12月期中間期	65.26	—

(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月期中間期	107,383	36,446	33.7
2023年12月期	101,482	31,501	30.9

(参考) 自己資本 2024年12月期中間期 36,232百万円 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	—	42.50	—	—	—
2024年12月期（予想）	—	—	—	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	277.26

(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 1社 (社名) CJ TX LUXTON LLC、除外 1社
- (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)	2024年12月期中間期	18,285,800株	2023年12月期	18,285,800株
② 期末自己株式数	2024年12月期中間期	1,730,675株	2023年12月期	1,843,141株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2024年12月期中間期	16,472,068株	2023年12月期中間期	18,285,659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)

・2024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、2024年7月11日開催の取締役会決議に基づく新株式発行及び自己株式の処分並びに当社株式の売出しによる影響を反映させております。

・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、2024年8月9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	
中間連結会計期間	5
中間連結包括利益計算書	
中間連結会計期間	6
(3) 中間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
(セグメント情報等の注記)	7
(重要な後発事象)	9

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44,929百万円(前年同期比333.1%増)、営業利益は6,962百万円(同903.6%増)、経常利益は7,100百万円(同898.2%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は5,242百万円(同339.3%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提案といった成長戦略により、当中間連結会計期間においては、44件・29,800百万円(前年同期比1件減・4,800百万円減)となり、過去最高の年間仕入契約件数となった前連結会計年度と同様に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評価を得ています。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2,216億円となっています。

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. 中間連結財務諸表及び主な注記(3) 中間連結財務諸表に関する注記事項」にて記載の通り、当中間連結会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43,723百万円(前年同期比361.7%増)、セグメント利益は8,121百万円(同287.2%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504百万円(前年同期比46.3%増)、セグメント利益は258百万円(同125.5%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693百万円(前年同期比26.2%増)、セグメント利益は406百万円(同15.2%増)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5,901百万円増加し、107,383百万円となりました。これは主に、当中間連結会計期間において、現金及び預金が3,772百万円増加したことに加え、販売用不動産が557百万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、956百万円増加し、70,937百万円となりました。これは主に、長期借入金が1,698百万円増加した一方、短期借入金が730百万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4,944百万円増加し、36,446百万円となりました。これは主に、利益剰余金が4,337百万円増加したこと等によります。当中間連結会計期間末における自己資本比率は33.7%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。

尚、当中間連結会計期間の親会社株主に帰属する中間純利益は5,242百万円となり、前述した連結業績予想における親会社株主に帰属する当期純利益5,000百万円を超過しています。

一方で、当中間連結会計期間の実績値には、為替差益410百万円等の変動要素が含まれています。現時点において連結業績予想修正は行いませんが、確度が高まるタイミングで、連結業績予想修正の要否を検討いたします。

詳細につきましては、「2024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 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,092	26,865
営業未収入金	330	347
販売用不動産	60,060	60,618
前渡金	263	6
前払費用	202	385
その他	69	61
流動資産合計	84,019	88,283
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物 (純額)	713	694
車両運搬具及び工具器具備品 (純額)	76	70
土地	13,971	14,140
リース資産 (純額)	97	81
有形固定資産合計	14,859	14,986
無形固定資産		
その他	49	49
無形固定資産合計	49	49
投資その他の資産		
投資有価証券	343	1,842
出資金	1,084	761
敷金及び保証金	803	1,152
長期前払費用	100	93
その他	305	215
貸倒引当金	△84	△3
投資その他の資産合計	2,553	4,063
固定資産合計	17,462	19,099
資産合計	101,482	107,383

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	110	59
短期借入金	1,440	710
1年内返済予定の長期借入金	886	857
未払金	415	262
未払法人税等	2,202	2,345
未払消費税等	15	35
前受金	169	127
1年内返還予定の預り保証金	1,715	1,688
その他	528	617
流動負債合計	7,483	6,702
固定負債		
長期借入金	60,339	62,037
長期預り敷金保証金	883	900
匿名組合出資預り金	142	142
債務履行引受引当金	110	517
関係会社整理損失引当金	129	145
その他	892	490
固定負債合計	62,496	64,234
負債合計	69,980	70,937
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,048	3,048
資本剰余金	4,657	4,703
利益剰余金	26,733	31,071
自己株式	△3,499	△3,286
株主資本合計	30,940	35,537
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6	20
為替換算調整勘定	417	674
その他の包括利益累計額合計	424	695
非支配株主持分	136	213
純資産合計	31,501	36,446
負債純資産合計	101,482	107,383

(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)
 (中間連結会計期間)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
売上高	10,373	44,929
売上原価	7,579	35,517
売上総利益	2,793	9,411
販売費及び一般管理費	2,100	2,449
営業利益	693	6,962
営業外収益		
受取利息	4	5
為替差益	207	410
持分法による投資利益	40	-
投資事業組合運用益	-	105
その他	39	29
営業外収益合計	290	550
営業外費用		
支払利息	181	291
資金調達費用	79	110
その他	12	11
営業外費用合計	273	413
経常利益	711	7,100
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中間純利益	1,918	7,100
匿名組合損益分配額	-	0
税金等調整前中間純利益	1,918	7,099
法人税、住民税及び事業税	539	2,212
法人税等調整額	161	△356
法人税等合計	700	1,856
中間純利益	1,218	5,243
非支配株主に帰属する中間純利益	24	1
親会社株主に帰属する中間純利益	1,193	5,242

(中間連結包括利益計算書)
(中間連結会計期間)

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
中間純利益	1,218	5,243
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10	13
為替換算調整勘定	229	256
その他の包括利益合計	239	270
中間包括利益	1,457	5,514
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,432	5,486
非支配株主に係る中間包括利益	24	27

(3) 中間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。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023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	680	344	549	1,575	—	—	1,575
フロー	8,788	—	—	8,788	—	—	8,788
その他	—	—	—	—	9	—	9
顧客との契約から生じる収益	8,788	7	549	9,345	9	—	9,355
内、一時点で移転される財及びサービス	8,788	—	244	9,033	9	—	9,042
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	—	7	305	312	0	—	312
その他の収益 (注4)	680	337	—	1,018	—	—	1,018
外部顧客への売上高	9,469	344	549	10,363	9	—	10,373
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	9,469	344	549	10,363	9	—	10,373
セグメント利益又は損失 (△)	2,097	114	353	2,565	9	△1,881	693

(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。

(重要な後発事象)

(新株式発行及び自己株式の処分並びに株式の売出し)

当社は2024年7月11日開催の取締役会において、新株式発行及び自己株式の処分並びに当社株式の売出しに関して決議し、2024年7月23日に条件決定した、新株式発行と自己株式の処分については、2024年7月29日に払込が完了しております。また、当社株式の売出しに関連する第三者割当による新株式発行については、2024年8月27日に払込が行われる予定であります。

1. 公募による新株式発行 (一般募集)

(1)	発行した株式の種類及び数	普通株式 2,865,300株
(2)	発行価格	1株につき2,168円
(3)	発行価格の総額	6,211,970,400円
(4)	払込金額	1株につき2,078.56円
(5)	払込金額の総額	5,955,697,968円
(6)	増加した資本金及び資本準備金の額	増加した資本金の額 2,977,848,984円 増加した資本準備金の額 2,977,848,984円
(7)	払込期日	2024年7月29日

2. 公募による自己株式の処分 (一般募集)

(1)	募集株式の種類及び数	普通株式 700,000株
(2)	処分価格	1株につき2,168円
(3)	処分価格の総額	1,517,600,000円
(4)	払込金額	1株につき2,078.56円
(5)	払込金額の総額	1,454,992,000円
(6)	払込期日	2024年7月29日

3. 当社株式の売り出し (オーバーアロットメントによる売出し)

(1)	売出株式の種類及び数	普通株式 534,700株
(2)	売出価格	1株につき2,168円
(3)	売出価格の総額	1,159,229,600円
(4)	受渡期日	2024年7月30日

4. 第三者割当による新株式発行 (オーバーアロットメントによる売出しに関連して行う第三者割当増資)

(1)	発行する株式の種類及び数	普通株式 (上限) 534,700株
(2)	払込金額	1株につき2,078.56円
(3)	払込金額の総額	(上限) 1,111,406,032円
(4)	増加する資本金及び資本準備金の額	増加する資本金の額 (上限) 555,703,016円 増加する資本準備金の額 (上限) 555,703,016円
(5)	払込期日	2024年8月27日
(6)	割当先	野村證券株式会社

5. 資金の用途

今回の一般募集と同日付をもって決議された本件第三者割当増資の手取概算額上限1,105,406,032円と合わせ、手取概算額合計上限8,478,096,000円について、2024年12月末までに、不動産投資事業の更なる利益成長に向けた新たな開発用地の仕入資金に全額を充当する予定であります。