



2023年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月12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) 代表取締役社長 (氏名) 西羅 弘文
 問合せ先責任者 (役職名) 財務本部長兼経理本部長 (氏名) 北川 雄哉 TEL 03-6895-0070
 四半期報告書提出予定日 2023年5月15日 配当支払開始予定日 —
 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. 2023年12月期第1四半期の連結業績（2023年1月1日～2023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	%
2023年12月期第1四半期	8,130	△58.6	914	△72.2	879	△72.8	1,350	△35.3
2022年12月期第1四半期	19,661	△6.2	3,290	42.5	3,236	36.8	2,086	20.7

(注) 包括利益 2023年12月期第1四半期 1,349百万円 (△46.8%) 2022年12月期第1四半期 2,538百万円 (26.4%)

	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
2023年12月期第1四半期	73.86	—
2022年12月期第1四半期	114.13	—

(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	%
2023年12月期第1四半期	77,082	31,259	40.5
2022年12月期	72,153	30,960	42.8

(参考) 自己資本 2023年12月期第1四半期 31,225百万円 2022年12月期 30,905百万円

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
2022年12月期	—	0.00	—	55.00	55.00
2023年12月期	—	—	—	—	—
2023年12月期（予想）	—	0.00	—	55.00	55.00

(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. 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) 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）	2023年12月期1Q	18,285,800株	2022年12月期	18,285,800株
② 期末自己株式数	2023年12月期1Q	141株	2022年12月期	141株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年12月期1Q	18,285,659株	2022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3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、2023年5月12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	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報)	8
(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。

なお、当社が長期賃貸事業として保有しておりました固定資産（土地）につきまして、定期借地権の設定契約を締結するテナントからの強い要望、並びに当該テナントとの良好な関係の維持等を踏まえ、当第1四半期連結会計期間中に当該テナントが指定する第三者へ譲渡したことから、固定資産売却益1,207百万円を特別利益に計上いたしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は8,130百万円（前年同期比58.6%減）、営業利益は914百万円（同72.2%減）、経常利益は879百万円（同72.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,350百万円（同35.3%減）となりました。いずれも前年同期と比較して減少しておりますが、2023年12月期の通期連結業績予想、親会社株主に帰属する当期純利益4,200百万円に対して、順調に進捗しております。

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。

また、当社は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。）の成長とともに、日本の大地主を目指しております。地主リートは、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7,580百万円（前年同期比60.1%減）、セグメント利益は1,544百万円（同58.9%減）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540百万円（前年同期比15.9%減）、セグメント利益は448百万円（同20.6%減）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9百万円（前年同期比35.5%減）、セグメント利益は9百万円（同35.5%減）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1四半期連結会計期間末における総資産は前連結会計年度末に比べ、4,929百万円増加の77,082百万円となりました。これは主に、販売用不動産（7,371百万円増）、現金及び預金（311百万円増）が増加した一方で、固定資産（土地）（2,872百万円減）が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、4,629百万円増加の45,822百万円となりました。これは主に、長期借入金（4,657百万円増）、1年内返還予定の預り保証金（417百万円増）、未払法人税等（391百万円増）が増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金（1,223百万円減）が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、299百万円増加の31,259百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益が1,350百万円となったこと及び剰余金の配当1,005百万円を実施したこと等によります。

この結果、自己資本比率は40.5%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

2023年2月14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、「2023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
ます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. 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 (2022年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,140	23,451
営業未収入金	273	168
販売用不動産	28,192	35,563
前渡金	333	505
前払費用	131	224
その他	780	738
流動資産合計	52,850	60,651
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	562	556
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	84	79
土地	16,066	13,193
リース資産（純額）	89	94
有形固定資産合計	16,803	13,924
無形固定資産		
その他	116	109
無形固定資産合計	116	109
投資その他の資産		
投資有価証券	319	307
関係会社株式	24	-
出資金	973	1,075
敷金及び保証金	755	725
長期前払費用	102	140
その他	294	237
貸倒引当金	△88	△88
投資その他の資産合計	2,382	2,397
固定資産合計	19,302	16,431
資産合計	72,153	77,082

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	103	98
1年内返済予定の長期借入金	1,843	620
未払金	707	409
未払法人税等	232	623
未払消費税等	58	40
前受金	-	108
1年内返還予定の預り保証金	1,189	1,607
その他	446	553
流動負債合計	4,583	4,062
固定負債		
長期借入金	35,222	39,880
長期預り敷金保証金	765	760
債務履行引受引当金	110	110
関係会社整理損失引当金	-	420
その他	512	589
固定負債合計	36,610	41,760
負債合計	41,193	45,822
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	23,030	23,374
自己株式	△0	△0
株主資本合計	30,736	31,081
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△22	△34
為替換算調整勘定	191	179
その他の包括利益累計額合計	169	144
非支配株主持分	54	33
純資産合計	30,960	31,259
負債純資産合計	72,153	77,082

(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 2022年1月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)
売上高	19,661	8,130
売上原価	15,121	6,117
売上総利益	4,540	2,012
販売費及び一般管理費	1,249	1,098
営業利益	3,290	914
営業外収益		
受取利息	0	2
持分法による投資利益	170	40
業務受託料	32	-
為替差益	-	28
その他	1	4
営業外収益合計	204	75
営業外費用		
支払利息	126	74
資金調達費用	126	32
為替差損	3	-
その他	1	4
営業外費用合計	258	111
経常利益	3,236	879
特別利益		
固定資産売却益	-	1,207
特別利益合計	-	1,207
特別損失		
のれん減損損失	140	-
特別損失合計	140	-
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	3,096	2,086
匿名組合損益分配額	0	-
税金等調整前四半期純利益	3,095	2,086
法人税、住民税及び事業税	1,648	581
法人税等調整額	△639	130
法人税等合計	1,008	712
四半期純利益	2,087	1,374
非支配株主に帰属する四半期純利益	0	23
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,086	1,350

（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 2022年1月1日 至 2022年3月31日）	当第1四半期連結累計期間 （自 2023年1月1日 至 2023年3月31日）
四半期純利益	2,087	1,374
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	21	△12
為替換算調整勘定	429	△12
その他の包括利益合計	450	△24
四半期包括利益	2,538	1,349
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,537	1,325
非支配株主に係る四半期包括利益	0	23

(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 2022年1月1日 至 2022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

(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	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							
(1) 外部顧客への売上高	19,004	641	14	19,661	—	—	19,661
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	19,004	641	14	19,661	—	—	19,661
セグメント利益又は損失 (△)	3,763	564	14	4,342	—	△1,052	3,290

(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。

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

(固定資産に係る重要な減損損失)

「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。

(のれんの金額の重要な変動)

「不動産投資事業」セグメントにおいて、減損損失を計上したため、のれんの金額が減少しております。

Ⅱ 当第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

（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	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							
(1) 外部顧客への売上高	7,580	540	9	8,130	—	—	8,130
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	7,580	540	9	8,130	—	—	8,130
セグメント利益又は損失 (△)	1,544	448	9	2,003	—	△1,088	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、海外PFI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。

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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。