



2024年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年11月12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
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年12月期第3四半期の連結業績（2024年1月1日～2024年9月30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3四半期	47,894	90.0	7,212	19.4	6,645	11.0	4,860	3.9
2023年12月期第3四半期	25,210	△15.3	6,042	63.9	5,988	61.5	4,678	246.6

(注) 包括利益 2024年12月期第3四半期 4,979百万円 (△0.6%) 2023年12月期第3四半期 5,010百万円 (151.5%)

	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3四半期	279.57	—
2023年12月期第3四半期	260.26	—

(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月期第3四半期	113,231	43,484	38.2
2023年12月期	101,482	31,501	30.9

(参考) 自己資本 2024年12月期第3四半期 43,274百万円 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	56,000	77.2	8,400	36.5	7,400	29.4	5,600	18.9	308.05

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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（社名）JINUSHI 3RD LLC

(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3Q	21,569,700株	2023年12月期	18,285,800株
② 期末自己株式数	2024年12月期3Q	1,030,675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3Q	17,386,198株	2023年12月期3Q	17,975,117株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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. 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。

（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11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	2
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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(セグメント情報等の注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	10

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3四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3四半期連結累計期間の売上高は47,894百万円(前年同期比90.0%増)、営業利益は7,212百万円(同19.4%増)、経常利益は6,645百万円(同11.0%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,860百万円(同3.9%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、当第3四半期連結累計期間においては、51件・45,100百万円(前年同期比17件減・200百万円増)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月に予定する第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)となる見込みです。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。

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」にて記載のとおり、当第3四半期連結累計期間に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46,219百万円(前年同期比93.1%増)、セグメント利益は9,039百万円(同10.0%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785百万円(前年同期比41.5%増)、セグメント利益は430百万円(同91.9%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882百万円(前年同期比24.0%増)、セグメント利益は445百万円(同16.7%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3四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11,749百万円増加し、113,231百万円となりました。これは主に、現金及び預金が6,872百万円増加したことに加え、販売用不動産が3,264百万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232百万円減少し、69,747百万円となりました。これは主に、長期借入金が増加した一方、短期借入金が増加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11,982百万円増加し、43,484百万円となりました。これは主に、2024年7月11日開催の取締役会決議に基づき、公募による新株式発行及び自己株式の処分並びに第三者割当による新株式発行を行ったこと等により、資本金が3,412百万円増加、資本剰余金が3,584百万円増加、自己株式が1,542百万円減少したこと等によります。なお、当第3四半期連結累計期間末における自己資本比率は38.2%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日に公表した「2024年12月期 連結業績予想」を上方修正しております。

2024年10月22日に公表した「地主プライベートリート投資法人」への販売用不動産の売却に関するお知らせに記載の通り、地主プライベートリート投資法人の第9次増資も2025年1月に予定している等、今期に予定している売却案件は、大半が確定済みです。仕入についても、上述のとおり好調に推移しています。

これらの良好な事業環境の中、今期の連結業績の達成確度および上振れの可能性が高まったことから、連結業績予想を上方修正することといたしました。

修正後の2024年12月期連結業績予想は以下のとおりです。

	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
前回発表予想 (A)	55,000	8,200	7,300	5,000	277.26
今回修正予想 (B)	56,000	8,400	7,400	5,600	308.05
増減額 (B - A)	1,000	200	100	600	—
増減率 (%)	1.8%	2.4%	1.4%	12.0%	—
(ご参考) 前期実績 (2023年12月期)	31,597	6,154	5,718	4,709	267.76

詳細につきましては、「2024年12月期 第3四半期決算説明資料」(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. 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3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,092	29,964
営業未収入金	330	178
販売用不動産	60,060	63,324
前渡金	263	220
前払費用	202	307
その他	69	93
流動資産合計	84,019	94,088
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	713	684
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	76	70
土地	13,971	14,335
リース資産(純額)	97	75
有形固定資産合計	14,859	15,165
無形固定資産		
その他	49	45
無形固定資産合計	49	45
投資その他の資産		
投資有価証券	343	1,806
出資金	1,084	674
敷金及び保証金	803	1,152
長期前払費用	100	92
その他	305	205
貸倒引当金	△84	—
投資その他の資産合計	2,553	3,931
固定資産合計	17,462	19,142
資産合計	101,482	113,231

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	110	85
短期借入金	1,440	710
1年内返済予定の長期借入金	886	1,020
未払金	415	256
未払法人税等	2,202	1,095
未払消費税等	15	31
前受金	169	125
1年内返還予定の預り保証金	1,715	2,153
その他	528	474
流動負債合計	7,483	5,952
固定負債		
長期借入金	60,339	61,412
長期預り敷金保証金	883	915
匿名組合出資預り金	142	312
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	892	505
固定負債合計	62,496	63,794
負債合計	69,980	69,747
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,048	6,461
資本剰余金	4,657	8,242
利益剰余金	26,733	29,987
自己株式	△3,499	△1,957
株主資本合計	30,940	42,734
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6	0
為替換算調整勘定	417	540
その他の包括利益累計額合計	424	540
非支配株主持分	136	209
純資産合計	31,501	43,484
負債純資産合計	101,482	113,231

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
売上高	25,210	47,894
売上原価	15,995	37,214
売上総利益	9,214	10,680
販売費及び一般管理費	3,172	3,467
営業利益	6,042	7,212
営業外収益		
受取利息	6	7
投資事業組合運用益	—	99
為替差益	324	—
持分法による投資利益	40	—
その他	40	36
営業外収益合計	410	142
営業外費用		
支払利息	309	465
資金調達費用	137	157
為替差損	—	75
その他	16	12
営業外費用合計	463	710
経常利益	5,988	6,645
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		
減損損失	40	—
子会社整理損	—	40
特別損失合計	40	40
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	7,156	6,605
匿名組合損益分配額	—	0
税金等調整前四半期純利益	7,156	6,605
法人税、住民税及び事業税	2,217	2,052
法人税等調整額	234	△310
法人税等合計	2,451	1,741
四半期純利益	4,704	4,863
非支配株主に帰属する四半期純利益	26	3
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,678	4,860

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
四半期純利益	4,704	4,863
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	40	△6
為替換算調整勘定	266	122
その他の包括利益合計	306	115
四半期包括利益	5,010	4,979
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,984	4,978
非支配株主に係る四半期包括利益	26	1

(3) 四半期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 前第3四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年9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

(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	1,161	555	711	2,428	—	—	2,428
フロー	22,772	—	—	22,772	—	—	22,772
その他	—	—	—	—	9	—	9
顧客との契約から生じる収益	22,772	8	711	23,492	9	—	23,502
内、一時点で移転される財及びサービス	22,772	—	251	23,023	9	—	23,033
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	—	8	460	468	0	—	469
その他の収益 (注4)	1,161	546	—	1,708	—	—	1,708
外部顧客への売上高	23,933	555	711	25,200	9	—	25,210
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	23,933	555	711	25,200	9	—	25,210
セグメント利益又は損失(△)	8,218	224	381	8,824	9	△2,791	6,042

(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

各報告セグメントに配分していない全社資産において、減損損失を40百万円計上しております。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024年9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

(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	1,196	785	882	2,864	—	—	2,864
フロー	45,023	—	—	45,023	—	—	45,023
その他	—	—	—	—	6	—	6
顧客との契約から生じる収益	45,023	420	882	46,326	6	—	46,333
内、一時点で移転される財及びサ ービス	45,023	—	324	45,348	6	—	45,354
内、一定期間にわたり移転される 財及びサービス	—	420	558	978	0	—	978
その他の収益 (注4)	1,196	365	—	1,561	—	—	1,561
外部顧客への売上高	46,219	785	882	47,887	6	—	47,894
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	46,219	785	882	47,887	6	—	47,894
セグメント利益又は損失(△)	9,039	430	445	9,915	6	△2,709	7,212

(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、当第3四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 資産運用事業	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。
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3四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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2024年3月22日開催の取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分を行いました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本剰余金が45百万円増加し、自己株式が213百万円減少しております。

また、当社は、2024年7月11日開催の取締役会決議に基づき、公募による新株式発行及び自己株式の処分並びに第三者割当による新株式発行を行いました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が3,412百万円増加し、資本剰余金が3,538百万円増加し、自己株式が1,329百万円減少しております。

これらの影響により当第3四半期連結会計期間末において資本金が6,461百万円、資本剰余金が8,242百万円、自己株式が1,957百万円となっております。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
減価償却費	165百万円	138百万円