



2023年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月10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) 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 2023年8月14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：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2023年12月期第2四半期の連結業績（2023年1月1日～2023年6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 | % |
| 2023年12月期第2四半期 | 10,373 | △61.7 | 693 | △81.5 | 711 | △81.8 | 1,193 | △53.6 |
| 2022年12月期第2四半期 | 27,069 | 1.7 | 3,749 | 50.0 | 3,906 | 59.9 | 2,569 | 47.9 |

(注) 包括利益 2023年12月期第2四半期 1,457百万円 (△53.9%) 2022年12月期第2四半期 3,160百万円 (61.5%)

| | 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 |
| 2023年12月期第2四半期 | 65.26 | — |
| 2022年12月期第2四半期 | 140.50 | — |

(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2四半期 | 88,460 | 31,415 | 35.4 |
| 2022年12月期 | 72,153 | 30,960 | 42.8 |

(参考) 自己資本 2023年12月期第2四半期 31,333百万円 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 | — | 0.00 | — | — | — |
| 2023年12月期（予想） | — | — | — | 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 | 32,000 | △35.9 | 6,000 | △6.4 | 5,500 | △7.5 | 4,400 | 20.8 | 250.27 |

(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 ー 社 、 除外 ー 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 2 Q | 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 2 Q | 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 2 Q | 18,285,659株 | 2022年12月期 2 Q | 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）

・2023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、2023年8月10日開催の取締役会決議に基づく自己株式の取得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。

（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8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 | 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2四半期連結累計期間 | 6 |
| 四半期連結包括利益計算書 | |
| 第2四半期連結累計期間 | 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) | 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2四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2四半期連結累計期間の売上高は10,373百万円(前年同期比61.7%減)、営業利益は693百万円(同81.5%減)、経常利益は711百万円(同81.8%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,193百万円(同53.6%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、今期は販売用不動産の売却時期が第3四半期に集中する見込みであり、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9,469百万円(前年同期比63.8%減)、セグメント利益は2,097百万円(同58.4%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894百万円(前年同期比0.3%増)、セグメント利益は664百万円(同3.8%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35.2%減)、セグメント利益は9百万円(同35.2%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2四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16,306百万円増加し、88,460百万円となりました。これは主に、順調に仕入が進み、販売用不動産が19,347百万円増加した一方で、固定資産(土地)が2,862百万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、15,851百万円増加し、57,044百万円となりました。これは主に、販売用不動産の取得により短期借入金が増加し、及び長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455百万円増加し、31,415百万円となり、自己資本比率は35.4%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日に発表した「2023年12月期 連結業績予想」を修正しております。

主な要因は、期初より計画していた大型案件等の売却に関する売買契約を締結したことや、期初の想定を上回る利益率の向上、順調な仕入拡大による販売用不動産賃貸収益の増加が見込めること等を踏まえ、当期に売却を予定していた一部の案件の売却時期を来期に変更したことによるものです。

修正後の2023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) | 42,000 | 6,300 | 5,500 | 4,200 | 229. 69 |
| 今回修正予想 (B) | 32,000 | 6,000 | 5,500 | 4,400 | 250. 27 |
| 増減額 (B - A) | △10,000 | △300 | — | 200 | — |
| 増減率 (%) | △23.8% | △4.8% | — | 4.8% | — |

詳細につきましては、「2023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. 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2四半期連結会計期間 (2023年6月30日) |
|-------------------|--------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 23,140 | 23,144 |
| 営業未収入金 | 273 | 320 |
| 販売用不動産 | 28,192 | 47,540 |
| 前渡金 | 333 | 692 |
| 前払費用 | 131 | 186 |
| その他 | 780 | 58 |
| 流動資産合計 | 52,850 | 71,944 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物(純額) | 562 | 547 |
| 車両運搬具及び工具器具備品(純額) | 84 | 76 |
| 土地 | 16,066 | 13,203 |
| リース資産(純額) | 89 | 86 |
| 有形固定資産合計 | 16,803 | 13,914 |
| 無形固定資産 | | |
| その他 | 116 | 104 |
| 無形固定資産合計 | 116 | 104 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 319 | 331 |
| 関係会社株式 | 24 | — |
| 出資金 | 973 | 1,119 |
| 敷金及び保証金 | 755 | 776 |
| 長期前払費用 | 102 | 128 |
| その他 | 294 | 225 |
| 貸倒引当金 | △88 | △84 |
| 投資その他の資産合計 | 2,382 | 2,497 |
| 固定資産合計 | 19,302 | 16,516 |
| 資産合計 | 72,153 | 88,460 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2022年12月31日) | 当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 103 | 65 |
| 短期借入金 | — | 1,474 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,843 | 815 |
| 未払金 | 707 | 352 |
| 未払法人税等 | 232 | 586 |
| 未払消費税等 | 58 | 28 |
| 前受金 | — | 50 |
| 1年内返還予定の預り保証金 | 1,189 | 1,695 |
| その他 | 446 | 459 |
| 流動負債合計 | 4,583 | 5,528 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 35,222 | 49,549 |
| 長期預り敷金保証金 | 765 | 835 |
| 債務履行引受引当金 | 110 | 110 |
| 関係会社整理損失引当金 | — | 403 |
| その他 | 512 | 617 |
| 固定負債合計 | 36,610 | 51,516 |
| 負債合計 | 41,193 | 57,044 |
| 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 | 23,217 |
| 自己株式 | △0 | △0 |
| 株主資本合計 | 30,736 | 30,924 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △22 | △11 |
| 為替換算調整勘定 | 191 | 420 |
| その他の包括利益累計額合計 | 169 | 409 |
| 非支配株主持分 | 54 | 82 |
| 純資産合計 | 30,960 | 31,415 |
| 負債純資産合計 | 72,153 | 88,460 |

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

| | 前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日) |
|-----------------------|---|---|
| 売上高 | 27,069 | 10,373 |
| 売上原価 | 21,104 | 7,579 |
| 売上総利益 | 5,964 | 2,793 |
| 販売費及び一般管理費 | 2,215 | 2,100 |
| 営業利益 | 3,749 | 693 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 0 | 4 |
| 為替差益 | 336 | 207 |
| 持分法による投資利益 | 173 | 40 |
| 業務受託料 | 66 | — |
| その他 | 28 | 39 |
| 営業外収益合計 | 605 | 290 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 276 | 181 |
| 資金調達費用 | 167 | 79 |
| その他 | 3 | 12 |
| 営業外費用合計 | 448 | 273 |
| 経常利益 | 3,906 | 711 |
| 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 | 157 | — |
| 事務所移転費用 | 39 | — |
| 特別損失合計 | 197 | — |
| 匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益 | 3,709 | 1,918 |
| 匿名組合損益分配額 | 0 | — |
| 税金等調整前四半期純利益 | 3,709 | 1,918 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,740 | 539 |
| 法人税等調整額 | △601 | 161 |
| 法人税等合計 | 1,138 | 700 |
| 四半期純利益 | 2,570 | 1,218 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 1 | 24 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 2,569 | 1,193 |

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

| | 前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日) |
|-----------------|---|---|
| 四半期純利益 | 2,570 | 1,218 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 34 | 10 |
| 為替換算調整勘定 | 555 | 229 |
| その他の包括利益合計 | 590 | 239 |
| 四半期包括利益 | 3,160 | 1,457 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 3,159 | 1,432 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 1 | 24 |

(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2四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022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

(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 | 26,162 | 892 | 15 | 27,069 | — | — | 27,069 |
| (2) セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | — | — | — | — | — |
| 計 | 26,162 | 892 | 15 | 27,069 | — | — | 27,069 |
| セグメント利益又は損失(△) | 5,038 | 690 | 15 | 5,744 | — | △1,994 | 3,749 |

(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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間 (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

(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 | 9,469 | 894 | 9 | 10,373 | — | — | 10,373 |
| (2) セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | — | — | — | — | — |
| 計 | 9,469 | 894 | 9 | 10,373 | — | — | 10,373 |
| セグメント利益又は損失 (△) | 2,097 | 664 | 9 | 2,771 | — | △2,077 | 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、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)

(自己株式の取得)

当社は2023年8月10日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき自己株式を取得すること及びその具体的な取得方法について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

今般、当社の創業者である取締役の松岡哲也氏（2023年6月30日現在の当社発行済株式総数（自己株式を除く）に対する保有割合30.87%）より、保有する当社株式の一部について売却の意向を有している旨の連絡を受けました。

当社は、上記意向を受け慎重に検討を行った結果、同氏の所有する当社株式を当社が自己株式として取得することが、当社株式が短期間に市場で売却された場合の需給バランス及び市場価格に与える影響の軽減や資本効率の向上に資するものであると判断いたしました。

自己株式の取得に要する資金については、自己資金にて充当する予定ですが、2023年6月30日時点における現金及び預金は231億44百万円であり、買付資金の充当後においても十分な水準を確保できる見込みです。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得する株式の種類
当社普通株式

(2) 取得する株式の総数
1,843,000株（上限）

(3) 取得する期間（取得日）
2023年8月14日

(4) 取得価額の総額
3,500百万円（上限）

(5) 取得の方法

本日（2023年8月10日）の当社普通株式の終値（最終特別気配を含む）で、2023年8月14日午前8時45分の東京証券取引所の自己株式立会外買付取引（ToSTNeT-3）において、買付けの委託を行います（その他の取引制度や取引時間への変更は行いません）。また、当該買付注文は当該取引時間限りの注文といたします。