



2025年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年5月8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. 2025年12月期第1四半期の連結業績（2025年1月1日～2025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	%
2025年12月期第1四半期	30,529	2.7	2,948	△28.6	2,467	△42.5	1,809	△34.4
2024年12月期第1四半期	29,729	265.7	4,126	351.3	4,292	388.2	2,758	104.3

(注) 包括利益 2025年12月期第1四半期 1,846百万円 (△36.0%) 2024年12月期第1四半期 2,887百万円 (113.9%)

	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
2025年12月期第1四半期	88.11	—
2024年12月期第1四半期	167.77	—

(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月期第1四半期	110,356	45,722	41.3
2024年12月期	115,417	44,800	38.6

(参考) 自己資本 2025年12月期第1四半期 45,550百万円 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	—				
2025年12月期（予想）		50.00	—	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月期配当金（予想）の内訳 普通配当 90.00円 記念配当 10.00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) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：無

(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）	2025年12月期 1 Q	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 1 Q	1,032,892株	2024年12月期	1,030,723株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2025年12月期 1 Q	20,537,555株	2024年12月期 1 Q	16,442,659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）

- ・ 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については、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」に記載の通り、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. 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、2025年5月8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	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	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。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は30,529百万円（前年同期比2.7%増）、営業利益は2,948百万円（同28.6%減）、経常利益は2,467百万円（同42.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,809百万円（同34.4%減）となりました。

仕入（契約ベース）については、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」「土地のオフバランス提案」により、当第1四半期連結累計期間においては、10件・12,900百万円（前年同期比14件減・2,100百万円減）となりました。

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29,828百万円（前年同期比2.9%増）、セグメント利益は3,474百万円（同23.2%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267百万円（前年同期比18.1%増）、セグメント利益は157百万円（同27.6%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430百万円（前年同期比15.2%減）、セグメント利益は266百万円（同27.3%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1四半期連結累計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べ5,061百万円減少し、110,356百万円となりました。これは主に、現金及び預金が3,833百万円増加した一方、販売用不動産が11,348百万円減少したこと等によりです。

負債の部は、前連結会計年度末に比べ5,983百万円減少し、64,633百万円となりました。これは主に、長期借入金4,655百万円減少したこと等によりです。

純資産は、前連結会計年度末に比べ922百万円増加し、45,722百万円となりました。これは主に、利益剰余金が936百万円増加したこと等によりです。なお、当第1四半期連結累計期間末における自己資本比率は41.3%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 (2024年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,701	27,534
営業未収入金	356	199
販売用不動産	70,670	59,322
前渡金	393	504
前払費用	266	300
その他	43	42
流動資産合計	95,431	87,903
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	662	650
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	65	61
土地	14,336	16,846
リース資産（純額）	68	72
その他	—	8
有形固定資産合計	15,133	17,639
無形固定資産		
ソフトウェア	30	25
その他	10	10
無形固定資産合計	41	36
投資その他の資産		
投資有価証券	3,199	3,203
出資金	5	5
敷金及び保証金	1,192	1,182
長期前払費用	145	136
繰延税金資産	211	187
その他	57	61
投資その他の資産合計	4,811	4,776
固定資産合計	19,986	22,452
資産合計	115,417	110,356

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	348	135
短期借入金	1,500	1,500
1年内返済予定の長期借入金	1,084	973
未払金	325	296
未払費用	40	31
リース債務	25	25
未払法人税等	1,498	915
未払消費税等	28	35
預り金	208	189
前受金	123	33
前受収益	255	203
1年内返還予定の預り保証金	2,267	1,862
その他	83	134
流動負債合計	7,790	6,337
固定負債		
長期借入金	60,234	55,579
長期預り敷金保証金	975	1,036
リース債務	52	55
匿名組合出資預り金	409	655
繰延税金負債	324	271
債務履行引受引当金	517	517
関係会社整理損失引当金	131	—
資産除去債務	180	181
その他	0	0
固定負債合計	62,826	58,295
負債合計	70,617	64,633
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,461	6,461
資本剰余金	8,242	8,242
利益剰余金	31,213	32,150
自己株式	△1,957	△1,957
株主資本合計	43,960	44,896
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△11	27
為替換算調整勘定	617	625
その他の包括利益累計額合計	606	653
非支配株主持分	233	171
純資産合計	44,800	45,722
負債純資産合計	115,417	110,356

(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 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
売上高	29,729	30,529
売上原価	24,376	26,357
売上総利益	5,352	4,171
販売費及び一般管理費	1,225	1,223
営業利益	4,126	2,948
営業外収益		
受取利息	0	5
投資事業組合運用益	90	0
為替差益	246	—
その他	27	8
営業外収益合計	366	13
営業外費用		
支払利息	128	173
資金調達費用	62	62
為替差損	—	232
持分法による投資損失	—	21
その他	10	5
営業外費用合計	201	494
経常利益	4,292	2,467
特別利益		
関係会社清算益	—	170
特別利益合計	—	170
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	4,292	2,637
匿名組合損益分配額	0	—
税金等調整前四半期純利益	4,292	2,637
法人税、住民税及び事業税	1,442	868
法人税等調整額	89	△43
法人税等合計	1,532	824
四半期純利益	2,760	1,812
非支配株主に帰属する四半期純利益	1	3
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,758	1,809

(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 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
四半期純利益	2,760	1,812
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	26	38
為替換算調整勘定	100	7
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△12
その他の包括利益合計	126	34
四半期包括利益	2,887	1,846
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,871	1,841
非支配株主に係る四半期包括利益	15	5

(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1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024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)	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	346	226	507	1,080	—	—	1,080
フロー	28,642	—	—	28,642	—	—	28,642
その他	—	—	—	—	6	—	6
顧客との契約から生じる収益	28,642	10	507	29,160	6	—	29,166
内、一時点で移転される財及びサービス	28,642	—	—	28,642	6	—	28,649
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	—	10	507	517	0	—	517
その他の収益 (注4)	346	216	—	562	—	—	562
外部顧客への売上高	28,989	226	507	29,722	6	—	29,729
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	28,989	226	507	29,722	6	—	29,729
セグメント利益又は損失(△)	4,522	123	366	5,012	6	△892	4,126

(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1四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	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、前第1四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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2025年1月1日 至 2025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)	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	378	267	430	1,076	—	—	1,076
フロー	29,449	—	—	29,449	—	—	29,449
その他	—	—	—	—	3	—	3
顧客との契約から生じる収益	29,449	2	430	29,882	3	—	29,885
内、一時点で移転される財及びサービス	29,449	—	217	29,666	3	—	29,670
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	—	2	212	215	0	—	215
その他の収益 (注4)	378	264	—	643	—	—	643
外部顧客への売上高	29,828	267	430	30,525	3	—	30,529
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	29,828	267	430	30,525	3	—	30,529
セグメント利益又は損失(△)	3,474	157	266	3,898	3	△953	2,948

(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)

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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
減価償却費	36百万円	56百万円

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)

当社は、2025年3月26日開催の取締役会において決議されました、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関し、以下のとおり、自己株式の処分を実施いたしました。

1. 自己株式の処分の概要

(1) 処分期日	2025年4月18日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 145,920株
(3) 処分価額	1株につき2,115円
(4) 処分総額	308,620,800円
(5) 処分先及びその人数並びに処分株式の数	当社の取締役(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く) 2名24,585株及び従業員97名121,335株

2. 本自己株式処分の目的及び理由

当社は、2024年2月13日開催の取締役会において、当社の取締役(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く)に対する譲渡制限付株式報酬制度(以下「本制度①」といいます。)及び当社の従業員に対する譲渡制限付株式報酬制度(以下「本制度②」といいます。)の導入を決議いたしました。これに伴い、本制度①に関する議案を2024年3月22日開催の当社第24期定時株主総会に付議し、承認決議されました。

本制度①は、当社の取締役(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。)を対象にし、本制度②は当社の全従業員(正社員を対象とし、一部の契約社員やアルバイト社員等は除く。)を対象に、当社の持続的な企業価値の向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進め、更なる利益成長を目指すことを目的としております。

(連結子会社の清算結了)

清算中でありました当社の100%子会社であるKumagai Australia Pty Limitedは、2025年5月5日付で清算結了いたしました。

1. 解散及び清算の理由

当社の100%子会社である株式会社ニューリアルプロパティの子会社である、Kumagai Australia Pty Limitedについて、豪州における不動産事業を行っていましたが、この度、豪州における事業終了に伴い、同社を解散及び清算いたしました。

2. 当該子会社の名称、事業内容及び出資比率

名 称 Kumagai Australia Pty Limited
事業内容 不動産事業
出資比率 間接 100.0%

3. 清算結了日

2025年5月5日

4. 当該解散及び清算による損益への影響

当該解散及び清算に伴う連結業績に与える影響は精査中であります。

5. 当該解散及び清算による営業活動等への影響

当該解散及び清算に伴う当社グループへの営業活動等への影響はありません。