



## 2023年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月13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11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：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2023年12月期第3四半期の連結業績（2023年1月1日～2023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	%
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
2022年12月期第3四半期	29,770	△25.0	3,685	2.5	3,707	1.3	1,349	△47.9

(注) 包括利益 2023年12月期第3四半期 5,010百万円 (151.5%) 2022年12月期第3四半期 1,992百万円 (△25.6%)

	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3四半期	260.26	—
2022年12月期第3四半期	73.81	—

#### (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3四半期	92,070	31,524	34.1
2022年12月期	72,153	30,960	42.8

(参考) 自己資本 2023年12月期第3四半期 31,385百万円 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	250.16

(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3Q	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3Q	1,843,141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3Q	17,975,117株	2022年12月期3Q	18,285,659株

※ 四半期決算短信は公認会計士又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11月13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3四半期連結累計期間 .....	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	7
(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) .....	7
(重要な後発事象) .....	8

## 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25,210百万円(前年同期比15.3%減)、営業利益は6,042百万円(同63.9%増)、経常利益は5,988百万円(同61.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,678百万円(同246.6%増)となりました。当四半期決算時点で、2023年8月10日に発表した2023年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4,400百万円を超過するなど、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23,933百万円(前年同期比16.3%減)、セグメント利益は8,218百万円(同43.7%増)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1,267百万円(前年同期比10.5%増)、セグメント利益は936百万円(同8.5%増)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34.8%減)、セグメント利益は9百万円(同34.8%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3四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19,917百万円増加し、92,070百万円となりました。これは主に、順調に仕入が進み、販売用不動産が23,870百万円増加した一方で、固定資産(土地)が2,491百万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、19,353百万円増加し、60,546百万円となりました。これは主に、販売用不動産の取得により長期借入金が増加した16,065百万円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564百万円増加し、31,524百万円となりました。これは主に、利益剰余金が増加した3,672百万円増加した一方で、3,499百万円の自己株式の取得を行ったこと等によります。なお、当第3四半期連結会計期間末における自己資本比率は34.1%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8月10日に公表いたしました連結業績予想から変更はございません。

詳細につきましては、「2023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 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	23,140	22,255
営業未収入金	273	223
販売用不動産	28,192	52,062
前渡金	333	282
前払費用	131	182
その他	780	99
流動資産合計	52,850	75,106
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	562	542
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	84	72
土地	16,066	13,574
リース資産(純額)	89	105
有形固定資産合計	16,803	14,295
無形固定資産		
その他	116	57
無形固定資産合計	116	57
投資その他の資産		
投資有価証券	319	364
関係会社株式	24	—
出資金	973	1,131
敷金及び保証金	755	794
長期前払費用	102	113
その他	294	291
貸倒引当金	△88	△84
投資その他の資産合計	2,382	2,611
固定資産合計	19,302	16,963
資産合計	72,153	92,070

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	103	152
短期借入金	—	1,210
1年内返済予定の長期借入金	1,843	747
未払金	707	367
未払法人税等	232	2,133
未払消費税等	58	21
前受金	—	215
1年内返還予定の預り保証金	1,189	1,755
その他	446	507
流動負債合計	4,583	7,111
固定負債		
長期借入金	35,222	51,288
長期預り敷金保証金	765	850
債務履行引受引当金	110	110
関係会社整理損失引当金	—	405
その他	512	780
固定負債合計	36,610	53,434
負債合計	41,193	60,546
<b>純資産の部</b>		
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	26,702
自己株式	△0	△3,499
株主資本合計	30,736	30,909
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△22	18
為替換算調整勘定	191	457
その他の包括利益累計額合計	169	476
非支配株主持分	54	138
純資産合計	30,960	31,524
負債純資産合計	72,153	92,070

(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 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
売上高	29,770	25,210
売上原価	22,934	15,995
売上総利益	6,836	9,214
販売費及び一般管理費	3,150	3,172
営業利益	3,685	6,042
営業外収益		
受取利息	0	6
為替差益	516	324
持分法による投資利益	36	40
業務受託料	100	—
その他	18	40
営業外収益合計	672	410
営業外費用		
支払利息	425	309
資金調達費用	213	137
その他	12	16
営業外費用合計	651	463
経常利益	3,707	5,988
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	1,203	40
事務所移転費用	46	—
特別損失合計	1,250	40
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	2,456	7,156
匿名組合損益分配額	0	—
税金等調整前四半期純利益	2,456	7,156
法人税、住民税及び事業税	1,650	2,217
法人税等調整額	△545	234
法人税等合計	1,104	2,451
四半期純利益	1,351	4,704
非支配株主に帰属する四半期純利益	2	26
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,349	4,678

(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 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	1,351	4,704
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12	40
為替換算調整勘定	627	266
その他の包括利益合計	640	306
四半期包括利益	1,992	5,010
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,990	4,984
非支配株主に係る四半期包括利益	2	26

(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)

(自己株式の取得)

当社は、2023年8月10日開催の取締役会決議に基づき、自己株式1,843,000株の取得を行いました。この結果、当第3四半期連結累計期間において自己株式が3,499百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が3,499百万円となっております。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自2022年1月1日至2022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	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	28,608	1,146	15	29,770	—	—	29,770
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	28,608	1,146	15	29,770	—	—	29,770
セグメント利益又は損失(△)	5,717	863	15	6,595	—	△2,909	3,685

(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)

(単位:百万円)

	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	合計
減損損失	—	1,046	—	1,046

Ⅱ 当第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	サブリー ス・賃貸 借・ファ ンドフイ ー事業	企画・仲介 事業	計			
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	23,933	1,267	9	25,210	—	—	25,210
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	23,933	1,267	9	25,210	—	—	25,210
セグメント利益又は損失(△)	8,218	936	9	9,164	—	△3,122	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、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

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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。