



2026年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年8月13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
半期報告書提出予定日 2026年8月13日 配当支払開始予定日 2026年9月14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：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2026年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2026年1月1日～2026年6月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年12月期中間期	34,592	△13.1	4,416	8.9	3,258	2.6	2,092	△24.7
2025年12月期中間期	39,816	△11.4	4,057	△41.7	3,174	△55.3	2,780	△47.0

（注）包括利益 2026年12月期中間期 2,231百万円（△1.6%） 2025年12月期中間期 2,267百万円（△58.9%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2026年12月期中間期	101.16	—
2025年12月期中間期	134.99	—

（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	%
2026年12月期中間期	206,644	53,331	24.6
2025年12月期	146,354	51,906	34.1

（参考）自己資本 2026年12月期中間期 50,906百万円 2025年12月期 49,913百万円

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
2025年12月期	—	50.00	—	60.00	110.00
2026年12月期	—	65.00	—	—	—
2026年12月期（予想）	—	—	—	65.00	130.00

（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月期中間配当金の内訳 普通配当 45.00円 記念配当 5.00円（創業25周年記念配当）
2025年12月期期末配当金の内訳 普通配当 55.00円 記念配当 5.00円（創業25周年記念配当）

3. 2026年12月期の連結業績予想（2026年1月1日～2026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	100,000	31.0	12,000	39.5	9,000	25.1	8,000	8.6	386.62

（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) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 有

新規 1 社 (社名) 地主・KJRM合同会社を営業者とする匿名組合

除外 3 社 (社名) LCP San Antonio Owner LLC、LCP Jinushi MO JV 1 LLC、LCP St Peters Owner LLC

(2) 中間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)

2026年12月期中間期	21,569,700株	2025年12月期	21,569,700株
2026年12月期中間期	872,588株	2025年12月期	889,118株
2026年12月期中間期	20,687,137株	2025年12月期中間期	20,596,837株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (中間期)

(注) 期末自己株式数には、株式給付信託 (J-ESOP) が保有する当社株式 (2025年12月期 一株、2026年12月期中間期 750,000株) を含めております。また、それぞれの株式は期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は監査法人のレビューの対象外であります

※ 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)

・2026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、2026年4月15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」に記載のとおり、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. 経営成績等の概況 (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、2026年8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. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	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. 中間連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 中間連結貸借対照表	3
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	5
中間連結損益計算書	5
中間連結包括利益計算書	6
(3) 中間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
(追加情報)	8
(重要な後発事象の注記)	9

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

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。当中間連結会計期間においても、土地のみに投資をし、建物を所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、当中間連結会計期間の売上高は34,592百万円(前年同期比13.1%減)、営業利益は4,416百万円(同8.9%増)、経常利益は3,258百万円(同2.6%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は2,092百万円(同24.7%減)となりました。なお、2026年12月期は主に第4四半期に利益を計上する計画であります。当期売却予定案件の92%は決定済み(当期に見込むフロー収益の売上総利益を母数として、売却先及び売買条件決定案件を決定分として算出)、残りについても全て購入意向表明書受領済みであり、親会社株主に帰属する当期純利益8,000百万円の達成確度が高い状況となっております。

また、当中間連結会計期間の仕入(契約ベース)については、494億円(前年同期比209億円増)となりました。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」「JINUSHI リースバック提案」による成果に加え、東証改革や投資家からの要請を背景とした企業による不動産売却やCRE戦略の見直し、建築費上昇等の社会の変化も追い風となり、仕入を加速しております。

地主プライベートリート投資法人(以下、「地主リート」という。)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ご評価をいただいております。地主リートは、2017年1月の運用開始後10年連続で増資を実現し、2026年7月1日時点における運用資産規模は2,913億円(取得時の鑑定評価額ベース)となっております。中期目標とする運用資産規模3,000億円は、計画どおり2026年12月期中の達成が確実であり、これを通過点として、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(2026-2028)の達成及びESG方針に沿った事業推進を通じて、持続可能な社会の実現と企業価値向上を目指してまいります。

(※) 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権設定契約を締結し、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あります。

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32,457百万円(前年同期比15.9%減)、セグメント利益は5,540百万円(同2.1%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1,152百万円(前年同期比109.4%増)、セグメント利益は739百万円(同171.5%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618百万円(前年同期比4.4%減)、セグメント利益は258百万円(同18.1%減)となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

資産、負債及び純資産の状況

当中間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60,289百万円増加し、206,644百万円となりました。これは主に、販売用不動産が34,428百万円、土地が26,686百万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58,864百万円増加し、153,312百万円となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が1,247百万円、長期借入金が32,733百万円、ノンリコース長期借入金が22,750百万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1,425百万円増加し、53,331百万円となりました。これは主に、利益剰余金が851百万円、非支配株主持分が432百万円増加したこと等によります。なお、当中間連結会計期間末における自己資本比率は24.6%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

2026年2月12日に公表しました「2026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、「2026年12月期 第2四半期決算説明資料」をご覧くださいませようお願いいたします。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,571	26,694
営業未収入金	668	731
販売用不動産	79,289	113,718
前渡金	1,235	854
前払費用	297	318
その他	62	274
流動資産合計	109,124	142,592
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,860	1,783
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	55	47
土地	29,494	56,180
リース資産(純額)	161	175
有形固定資産合計	31,571	58,187
無形固定資産		
ソフトウェア	15	46
その他	30	9
無形固定資産合計	46	55
投資その他の資産		
投資有価証券	3,534	3,537
出資金	1	1
敷金及び保証金	1,305	1,299
長期前払費用	294	573
繰延税金資産	358	285
その他	118	111
投資その他の資産合計	5,612	5,808
固定資産合計	37,229	64,051
資産合計	146,354	206,644

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	292	126
短期借入金	1,500	2,000
1年内返済予定の長期借入金	1,023	2,270
未払金	269	272
未払費用	88	216
リース債務	40	42
未払法人税等	2,070	1,118
未払消費税等	101	15
預り金	414	343
前受金	243	150
前受収益	257	498
1年内返還予定の預り保証金	2,107	3,249
その他	205	114
流動負債合計	8,614	10,417
固定負債		
長期借入金	74,236	106,969
ノンリコース長期借入金	7,650	30,400
長期預り敷金保証金	1,185	2,273
リース債務	119	129
匿名組合出資預り金	1,625	1,917
繰延税金負債	159	198
債務履行引受引当金	518	519
株式報酬引当金	—	74
資産除去債務	340	343
その他	—	70
固定負債合計	85,834	142,894
負債合計	94,448	153,312
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,461	6,461
資本剰余金	8,274	9,360
利益剰余金	36,676	37,528
自己株式	△1,680	△2,701
株主資本合計	49,731	50,648
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3	24
為替換算調整勘定	178	233
その他の包括利益累計額合計	181	257
非支配株主持分	1,992	2,424
純資産合計	51,906	53,331
負債純資産合計	146,354	206,644

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位: 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
売上高	39,816	34,592
売上原価	33,298	27,335
売上総利益	6,518	7,256
販売費及び一般管理費	2,460	2,839
営業利益	4,057	4,416
営業外収益		
受取利息	13	1
受取配当金	5	15
為替差益	—	158
投資事業組合運用益	10	—
その他	8	33
営業外収益合計	38	209
営業外費用		
支払利息	394	1,072
資金調達費用	106	167
為替差損	357	—
投資事業組合運用損	—	1
持分法による投資損失	29	28
その他	34	97
営業外費用合計	920	1,367
経常利益	3,174	3,258
特別利益		
固定資産売却益	—	33
関係会社清算益	626	—
特別利益合計	626	33
匿名組合損益分配前税金等調整前中間純利益	3,801	3,291
匿名組合損益分配額	—	1
税金等調整前中間純利益	3,801	3,290
法人税、住民税及び事業税	1,156	1,039
法人税等調整額	△140	101
法人税等合計	1,016	1,140
中間純利益	2,784	2,149
非支配株主に帰属する中間純利益	4	56
親会社株主に帰属する中間純利益	2,780	2,092

(中間連結包括利益計算書)

(単位: 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
中間純利益	2,784	2,149
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	48	21
為替換算調整勘定	△528	37
持分法適用会社に対する持分相当額	△37	23
その他の包括利益合計	△517	82
中間包括利益	2,267	2,231
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	2,282	2,168
非支配株主に係る中間包括利益	△14	62

(3) 中間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 前中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025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)	中間連結 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	791	550	647	1,989	—	—	1,989
フロー	37,823	—	—	37,823	—	—	37,823
その他	—	—	—	—	3	—	3
顧客との契約から生じる収益	37,823	5	647	38,476	3	—	38,480
内、一時点で移転される財及びサービス	37,823	—	217	38,040	3	—	38,044
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	—	5	430	435	0	—	435
その他の収益 (注4)	791	545	—	1,336	—	—	1,336
外部顧客への売上高	38,615	550	647	39,812	3	—	39,816
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	38,615	550	647	39,812	3	—	39,816
セグメント利益又は損失(△)	5,427	272	315	6,015	3	△1,962	4,057

(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、中間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。

Ⅱ 当中間連結会計期間(自 2026年1月1日 至 2026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)	中間連結 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							
ストック収益 (注4)	1,642	1,152	612	3,407	—	—	3,407
フロー収益 (注5)	30,815	—	—	30,815	—	—	30,815
その他収益	—	—	—	—	369	—	369
顧客との契約から生じる収益	30,815	5	612	31,432	369	—	31,802
内、一時点で移転される財及びサービス	30,815	—	122	30,938	359	—	31,297
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	—	5	489	494	10	—	504
その他の収益 (注6)	1,642	1,147	—	2,789	—	—	2,789
外部顧客への売上高	32,457	1,152	612	34,222	369	—	34,592
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	6	6	—	△6	—
計	32,457	1,152	618	34,229	369	△6	34,592
セグメント利益又は損失(△)	5,540	739	258	6,538	216	△2,338	4,416

(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、不動産売買の仲介手数料等を含んでおります。

(注2) セグメント間の内部売上高又は振替高の調整額は、セグメント間取引消去であります。
セグメント利益又は損失の調整額は全社費用であり、主に報告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、中間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) 不動産投資事業における保有中の賃貸収益+不動産賃貸事業+資産運用事業

(注5) 不動産投資事業における売却収益

(注6) 「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)

当社は、2026年2月19日開催の取締役会決議に基づき、2026年3月9日付で株式給付信託(J-ESOP)の導入に伴う第三者割当による自己株式750,000株の処分を実施し、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)に割り当てております。この結果、自己株式及び資本剰余金がそれぞれ1,058百万円増加しております。

これらの結果等により、当中間連結会計期間末において資本剰余金が9,360百万円、自己株式が2,701百万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。

(追加情報)

(有形固定資産の保有目的の変更)

当中間連結会計期間において、保有目的を変更したことに伴い、有形固定資産として保有していた土地4,329百万円を販売用不動産に振り替えております。

(重要な後発事象の注記)

(重要な繰越欠損金の承継)

2026年3月25日に発表した「子会社の解散並びに法人税等(益)及び法人税等調整額(益)の計上に関するお知らせ」に記載のとおり、当社の連結子会社であるニューリアルプロパティ株式会社は、2026年4月1日開催の臨時株主総会において、同社の解散及び清算を決議いたしました。その後、同年7月23日に同社の残余財産が確定いたしました。これに伴い、同社の有していた繰越欠損金5,408百万円を当社が承継することになりました。