



2025年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年11月6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3四半期の連結業績（2025年1月1日～2025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	％
2025年12月期第3四半期	43,428	△9.3	4,293	△40.5	3,121	△53.0	2,764	△43.1
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

（注）包括利益 2025年12月期第3四半期 2,354百万円（△52.7％） 2024年12月期第3四半期 4,979百万円（△0.6％）

	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
2025年12月期第3四半期	134.03	—
2024年12月期第3四半期	279.57	—

（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3四半期	154,694	47,284	29.3
2024年12月期	115,417	44,800	38.6

（参考）自己資本 2025年12月期第3四半期 45,289百万円 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	—	50.00	—		
2025年12月期（予想）				60.00	110.00

（注）1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

（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（予想）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. 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	76,000	33.2	8,700	0.3	7,000	△15.3	7,100	16.6

（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 2社（社名） 所沢インベストメント合同会社を営業者とする匿名組合、CJ IL Schaumburg, LLC

除外 10社（社名） 合同会社市ヶ谷インベストメント、丸の内土地開発合同会社、神宮前キャピタル合同会社、合同会社エヌ・ワイ・ランド、合同会社エイチ・ケー・インベストメント、合同会社セントラルイースト、Kumagai Australia Pty Limited、Kumagai Australia Finance Pty Limited、LCP Lake St Louis Owner LLC、LCP Dallas Daycare Owner 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）	2025年12月期 3 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 3 Q	888,201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 3 Q	20,625,647株	2024年12月期 3 Q	17,386,198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、2025年11月6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) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況	2
(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況	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. 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)	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9
(追加情報の注記)	9
(重要な後発事象の注記)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期連結累計期間の経営成績の概況

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43,428百万円（前年同期比9.3%減）、営業利益は4,293百万円（同40.5%減）、経常利益は3,121百万円（同53.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,764百万円（同43.1%減）となりました。2025年12月期は主に第4四半期に利益を計上する計画ですが、仕入加速もあり、期初想定を上回って進捗しております。

また、当第3四半期連結累計期間の仕入（契約ベース）については、867億円（前年同期比415億円増）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」「土地のセール&リースバック提案」による成果に加え、東証改革を背景とした企業による不動産売却やCRE戦略の見直し等の社会の変化も追い風となっております。現在は、2025年12月期期初の仕入目標700億円以上を大きく上回る1,000億円以上の仕入を見込んでおります。

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、2026年1月に予定する第10次増資により、資産規模は2,911億円（取得時の鑑定評価額ベース）となる見込みです。中期目標とする資産規模3,000億円は、計画通り2026年12月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（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41,633百万円（前年同期比9.9%減）、セグメント利益は6,472百万円（同28.4%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924百万円（前年同期比17.8%増）、セグメント利益は534百万円（同24.1%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867百万円（前年同期比1.8%減）、セグメント利益は363百万円（同18.4%減）となりました。

(2) 当四半期連結累計期間の財政状態の概況

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39,277百万円増加し、154,694百万円となりました。これは主に、販売用不動産が18,071百万円、土地が19,519百万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36,793百万円増加し、107,410百万円となりました。これは主に、未払法人税等が1,355百万円減少した一方、長期借入金が28,924百万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2,484百万円増加し、47,284百万円となりました。これは主に、利益剰余金が857百万円、非支配株主持分が1,762百万円増加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29.3%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」を上方修正しております。

仕入加速に伴う資産入替や売却案件の見直し、株式会社BALM（旧株式会社ビッグモーター）との和解に伴う清算金の受領等を踏まえ、今期の連結業績の達成確度及び上振れの可能性が高まったことから、2025年12月期 連結業績予想を上方修正することといたしました。

なお、営業利益及び経常利益の減少については、資産入替による固定資産の売却（特別利益の計上）を踏まえ、売却案件を見直したことによるものです。

引き続き、当期純利益の成長を重視しながら、更なる仕入の拡大及び持続的な利益成長を目指してまいります。

修正後の2025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
前回発表予想 (A)	百万円 70,000	百万円 9,500	百万円 8,000	百万円 6,100	円 銭 295.54
今回修正予想 (B)	76,000	8,700	7,000	7,100	344.00
増減額 (B－A)	6,000	△800	△1,000	1,000	－
増減率 (%)	8.6%	△8.4%	△12.5%	16.4%	－
(ご参考) 前期実績 (2024年12月期)	57,068	8,677	8,265	6,087	334.89

詳細につきましては、本日（2025年11月6日）公表いたしました「2025年12月期 連結業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」及び「2025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。

（*）<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3四半期連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,701	24,510
営業未収入金	356	207
販売用不動産	70,670	88,742
前渡金	393	730
前払費用	266	638
その他	43	67
流動資産合計	95,431	114,896
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	662	574
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	65	58
土地	14,336	33,855
リース資産（純額）	68	170
その他	—	101
有形固定資産合計	15,133	34,760
無形固定資産		
ソフトウェア	30	17
その他	10	9
無形固定資産合計	41	26
投資その他の資産		
投資有価証券	3,199	3,142
出資金	5	5
敷金及び保証金	1,192	1,253
長期前払費用	145	292
繰延税金資産	211	264
その他	57	53
投資その他の資産合計	4,811	5,010
固定資産合計	19,986	39,798
資産合計	115,417	154,694

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	348	242
短期借入金	1,500	1,280
1年内返済予定の長期借入金	1,084	1,458
未払金	325	281
未払費用	40	47
リース債務	25	41
未払法人税等	1,498	143
未払消費税等	28	16
預り金	208	154
前受金	123	262
前受収益	255	307
1年内返還予定の預り保証金	2,267	2,869
資産除去債務	—	21
その他	83	28
流動負債合計	7,790	7,154
固定負債		
長期借入金	60,234	89,159
ノンリコース長期借入金	—	7,650
長期預り敷金保証金	975	1,291
リース債務	52	129
匿名組合出資預り金	409	1,081
繰延税金負債	324	250
債務履行引受引当金	517	518
関係会社整理損失引当金	131	—
資産除去債務	180	175
その他	0	0
固定負債合計	62,826	100,256
負債合計	70,617	107,410
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,461	6,461
資本剰余金	8,242	8,274
利益剰余金	31,213	32,071
自己株式	△1,957	△1,680
株主資本合計	43,960	45,126
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△11	54
為替換算調整勘定	617	108
その他の包括利益累計額合計	606	162
非支配株主持分	233	1,995
純資産合計	44,800	47,284
負債純資産合計	115,417	154,694

(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 2024年1月1日 至 2024年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年9月30日)
売上高	47,894	43,428
売上原価	37,214	35,367
売上総利益	10,680	8,061
販売費及び一般管理費	3,467	3,767
営業利益	7,212	4,293
営業外収益		
受取利息	7	39
受取配当金	4	5
投資事業組合運用益	99	—
その他	32	9
営業外収益合計	142	54
営業外費用		
支払利息	465	707
資金調達費用	157	164
為替差損	75	249
投資事業組合運用損	—	21
持分法による投資損失	—	42
その他	12	41
営業外費用合計	710	1,227
経常利益	6,645	3,121
特別利益		
関係会社清算益	—	626
特別利益合計	—	626
特別損失		
子会社整理損	40	—
特別損失合計	40	—
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	6,605	3,748
匿名組合損益分配額	0	—
税金等調整前四半期純利益	6,605	3,748
法人税、住民税及び事業税	2,052	1,089
法人税等調整額	△310	△152
法人税等合計	1,741	937
四半期純利益	4,863	2,811
非支配株主に帰属する四半期純利益	3	46
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,860	2,764

(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 2024年1月1日 至 2024年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年9月30日)
四半期純利益	4,863	2,811
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6	65
為替換算調整勘定	122	△503
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△18
その他の包括利益合計	115	△456
四半期包括利益	4,979	2,354
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,978	2,320
非支配株主に係る四半期包括利益	1	33

(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 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	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	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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2025年1月1日 至 2025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	1,347	924	867	3,139	—	—	3,139
フロー	40,285	—	—	40,285	—	—	40,285
その他	—	—	—	—	3	—	3
顧客との契約から生じる収益	40,285	7	867	41,161	3	—	41,164
内、一時点で移転される財及びサービス	40,285	—	217	40,503	3	—	40,506
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	—	7	649	657	0	—	658
その他の収益 (注4)	1,347	916	—	2,263	—	—	2,263
外部顧客への売上高	41,633	924	867	43,424	3	—	43,428
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	41,633	924	867	43,424	3	—	43,428
セグメント利益又は損失(△)	6,472	534	363	7,369	3	△3,080	4,293

(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 2024年1月1日 至 2024年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年9月30日)
減価償却費	138百万円	253百万円

(追加情報の注記)

関係会社清算益は、当社の連結子会社であったKumagai Australia Pty Limited及びKumagai Australia Finance Pty Limitedの清算終了に伴い為替換算調整勘定を実現させたこと等によるものであります。

(重要な後発事象の注記)

(重要な係争事件の解決)

当社は、2025年10月28日に発表した「株式会社BALMとの和解及び清算金の受領（特別利益の計上）に関するお知らせ」に記載のとおり、会社法第370条による決議（取締役会の決議にかわる書面決議）により、2025年5月30日に開示した株式会社BALM（旧株式会社ビッグモーター。以下「BALM」といいます。）との訴訟について、BALMとの和解を決議いたしました。

なお、BALMから受領する清算金から、原状回復費用相当額を除いた906百万円を特別利益として2025年12月期第4四半期の個別決算及び連結決算において計上する見込みです。

(固定資産の譲渡について)

当社は、2025年9月30日付の会社法第370条による決議（取締役会の決議にかわる書面決議）により、当社が保有する固定資産の譲渡を決議し、当該決議に基づき、売買契約を2025年10月1日に締結いたしました。

1. 当該事象の内容

① 譲渡物件の概要

所在地	種類	敷地面積（※）
埼玉県草加市松原4丁目①	土地	13,223㎡
埼玉県草加市松原4丁目②	土地	10,428㎡

（※）敷地面積の小数点以下は四捨五入しております。

② 譲渡先の概要

名称	エムエル・エステート株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目2番6号
代表者の役職・氏名	代表取締役 松井 雅人
事業内容	建物リース等、不動産に関連するファイナンスサポート
資本金	10百万円
設立年月日	1993年12月3日（2019年10月1日から現商号）
大株主及び持株比率	みずほリース株式会社 100%
上場会社と当該会社との関係	資本関係、人的関係はなく、属性について問題はありません
当該会社の直近3年間の経営成績及び財政状態	非開示により記載しておりません

③ 取引の概要

エムエル・エステート株式会社と当社及び当社の100%子会社である地主アセットマネジメント株式会社との3社間にて2019年12月10日付で販売用不動産（信託受益権を含む）の包括的な売買取引枠の設定に係る枠を定めた「包括売買取引に係る基本協定書」を締結しており、地主リートへのブリッジスキームとして活用しております。本取引は上記に基づき、譲渡を決定したものです。

④ 譲渡の日程

売買契約の締結日：2025年10月1日

決済・物件引渡日：2025年12月16日（予定）

2. 当該事象の損益に与える影響額

当該事象により、2025年12月期第4四半期の個別決算及び連結決算において、固定資産売却益1,586百万円を特別利益として計上する見込みです。