

2025年12月期 決算短信【日本基準】(連結)

2026年2月12日

上場会社名 地主株式会社
 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
 定時株主総会開催予定日 2026年3月25日 配当支払開始予定日 2026年3月26日
 有価証券報告書提出予定日 2026年3月23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. 2025年12月期の連結業績 (2025年1月1日～2025年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
2025年12月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期	76,327	33.7	8,603	△0.8	7,191	△13.0	7,369	21.1

(注) 包括利益 2025年12月期 7,026百万円 (11.8%) 2024年12月期 6,287百万円 (26.0%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
2025年12月期	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年12月期	357.07	—	15.6	5.5	11.3

(参考) 持分法投資損益 2025年12月期 △60百万円 2024年12月期 1百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
2025年12月期	百万円	百万円	%	円 銭
2024年12月期	146,354	51,906	34.1	2,509.89

(参考) 自己資本 2025年12月期 49,913百万円 2024年12月期 44,567百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2025年12月期	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年12月期	△3,328	△15,366	22,512	27,302

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1 四半期末	第2 四半期末	第3 四半期末	期末	合計			
2024年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2025年12月期	—	42.50	—	42.50	85.00	1,576	25.4	4.1
2026年12月期 (予想)	—	50.00	—	60.00	110.00	2,274	30.8	4.7

(注) 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
通期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：有

新規 3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、JINUSHI Fourth 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) 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：有
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：有
- ④ 修正再表示：無

(3) 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	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	889,118株	2024年12月期	1,030,723株
③ 期中平均株式数	2025年12月期	20,639,647株	2024年12月期	18,178,701株

（参考）個別業績の概要

1. 2025年12月期の個別業績（2025年1月1日～2025年12月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年12月期	67,819	44.9	7,049	9.8	6,287	0.5	11,842	169.0
2024年12月期	46,810	64.1	6,418	9.5	6,254	16.0	4,401	△1.2

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円 銭		円 銭	
2025年12月期	573.77		—	
2024年12月期	242.14		—	

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年12月期	119,493	46,911	39.3	2,268.38
2024年12月期	104,911	36,652	34.9	1,784.55

(参考) 自己資本 2025年12月期 46,911百万円 2024年12月期 36,652百万円

※ 決算短信は監査法人の監査の対象外です。

※ 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)

- ・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3ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」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2月12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)

(決算説明会について)

- ・当社は、2026年2月13日に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する資料等は、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 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)	13
(会計方針の変更に関する注記)	13
(会計上の見積りの変更に関する注記)	13
(セグメント情報等の注記)	13
(1株当たり情報の注記)	18
(重要な後発事象の注記)	18
4. 個別財務諸表	19
(1) 貸借対照表	19
(2) 損益計算書	21
(3) 株主資本等変動計算書	22

1. 経営成績等の概況

(1) 当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。当連結会計年度においても、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、当連結会計年度の売上高は76,327百万円（前年同期比33.7%増）、営業利益は8,603百万円（同0.8%減）、経常利益は7,191百万円（同13.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は7,369百万円（同21.1%増）となりました。

当社が重視している親会社株主に帰属する当期純利益については、5期連続で増益となり、過去最高益を更新するとともに、中期経営計画（2022-2026）の2026年12月期目標である、親会社株主に帰属する当期純利益7,000百万円を1年前倒しで達成いたしました。

また、当連結会計年度の仕入（契約ベース）については、1,420億円（前年同期比821億円増）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（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、期初の仕入目標である700億円以上を大きく上回る結果となりました。

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、2026年1月に実施した第10次増資により、運用資産規模は2,911億円（取得時の鑑定評価額ベース）となりました。2026年12月期中に運用資産規模3,000億円を確実に達成し、早期に5,000億円を目指しております。

さらに、仕入の加速に対応する新たな取り組みとして、底地の中長期運用を目的とした「地主ファンド」構想を発表いたしました。地主リートを柱に、地主ファンド、地主俱楽部とさまざまな投資家のニーズに応える体制を構築しております。

引き続き、持続的な利益成長に向け取り組んでまいります。

（※） 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73,749百万円（前年同期比34.3%増）、セグメント利益は11,635百万円（同3.1%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1,378百万円（前年同期比29.2%増）、セグメント利益は746百万円（同23.9%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1,195百万円（前年同期比10.0%増）、セグメント利益は527百万円（同7.7%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べ30,937百万円増加し、146,354百万円となりました。これは主に、販売用不動産が8,618百万円、土地が15,158百万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、23,831百万円増加し、94,448百万円となりました。これは主に、長期借入金が14,001百万円、ノンリコース長期借入金が7,650百万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7,105百万円増加し、51,906百万円となりました。これは主に、利益剰余金が5,462百万円増加したこと等によります。なお、当連結会計年度末における自己資本比率は34.1%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前年同期末比で3,809百万円増加

し、27,302百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動の結果、税金等調整前当期純利益が10,279百万円となった一方、販売用不動産8,754百万円の増加や、法人税等の支払額2,638百万円等により、減少した資金は3,328百万円（前年同期比1,000百万円の増加）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動の結果、減少した資金は15,366百万円（前年同期比13,297百万円の減少）となりました。なお、主な要因は、有形固定資産の取得による24,339百万円の支出、有形固定資産の売却による9,604百万円の収入等によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動の結果、増加した資金は22,512百万円（前年同期比15,636百万円の増加）となりました。なお、主な要因は、新規販売用不動産の仕入等に伴う長期借入金による資金調達98,423百万円及び保有する販売用不動産の売却等に伴う長期借入金の返済による支出76,833百万円等によるものです。

(4) 今後の見通し

① 2026年12月期（2026年1月1日から2026年12月31日まで）の連結業績予想

連結売上高は100,000百万円、営業利益は12,000百万円、経常利益は9,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は8,000百万円を予想しております。

② 株主還元について

当社は、中長期的な視点で、企業価値の向上を目指しております。当連結会計年度の業績や財務状況、今後の事業展開ならびに成長投資を可能とする内部留保の充実等を総合的に勘案した上で、株主の皆様への利益還元を行っております。

利益還元においては、安定的な現金配当を前提としつつ、利益成長とともに増配を目指しております（累進配当）。

上記方針の下、2026年12月期の年間配当金につきましては、1株当たり130円（前年同期比20円増）を予想しております。

	2026年12月期			2025年12月期		
	第2四半期末	期末	合計	第2四半期末	期末	合計
現金配当	65.0円	65.0円	130.0円	50.0円	60.0円	110.0円
ご参考：配当性向	—	—	33.6%	—	—	30.8%

③ 中期経営計画（2026-2028）の策定について

本日、新たな中期経営計画（2026-2028）を発表いたしました。定量目標等については、以下の通りとなります。

定量目標（2028年12月期）

親会社株主に帰属する当期純利益	100億円以上
運用資産規模（地主リート、地主ファンド、地主俱楽部）	5,000億円以上

目安とする経営指標

ROE	15%程度
自己資本比率	30%程度
株主還元方針	利益成長とともに増配を目指す（累進配当）

詳細につきましては、本日、2026年2月12日付発表の「中期経営計画（2026-2028）の策定に関するお知らせ」及び「2026年12月期 決算説明資料」（当社ウェブサイト（*））をご覧くださいます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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	23,701	27,571
営業未収入金	356	668
販売用不動産	70,670	79,289
前渡金	393	1,235
前払費用	266	297
その他	43	62
流动資産合計	95,431	109,124
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	662	1,860
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	65	55
土地	14,336	29,494
リース資産（純額）	68	161
有形固定資産合計	15,133	31,571
無形固定資産		
ソフトウエア	30	15
その他	10	30
無形固定資産合計	41	46
投資その他の資産		
投資有価証券	3,199	3,534
出資金	5	1
敷金及び保証金	1,192	1,305
長期前払費用	145	294
繰延税金資産	211	358
その他	57	118
投資その他の資産合計	4,811	5,612
固定資産合計	19,986	37,229
資産合計	115,417	146,354

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流动負債		
営業未払金	348	292
短期借入金	1,500	1,500
1年内返済予定の長期借入金	1,084	1,023
未払金	325	269
未払費用	40	88
リース債務	25	40
未払法人税等	1,498	2,070
未払消費税等	28	101
預り金	208	414
前受金	123	243
前受収益	255	257
1年内返還予定の預り保証金	2,267	2,107
その他	83	205
流动負債合計	7,790	8,614
固定負債		
长期借入金	60,234	74,236
ノンリコース長期借入金	—	7,650
長期預り敷金保証金	975	1,185
リース債務	52	119
匿名組合出資預り金	409	1,625
繰延税金負債	324	159
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	340
その他	0	—
固定負債合計	62,826	85,834
負債合計	70,617	94,448
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	36,676
自己株式	△1,957	△1,680
株主資本合計	43,960	49,731
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△11	3
為替換算調整勘定	617	178
その他の包括利益累計額合計	606	181
非支配株主持分	233	1,992
純資産合計	44,800	51,906
負債純資産合計	115,417	146,354

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	57,068	76,327
売上原価	43,673	62,289
売上総利益	<u>13,394</u>	14,038
販売費及び一般管理費	4,717	5,434
営業利益	<u>8,677</u>	8,603
営業外収益		
受取利息	10	26
受取配当金	8	10
為替差益	350	—
投資事業組合運用益	116	41
持分法による投資利益	1	—
その他	22	22
営業外収益合計	<u>509</u>	101
営業外費用		
支払利息	655	1,061
資金調達費用	197	237
為替差損	—	44
持分法による投資損失	—	60
その他	67	109
営業外費用合計	<u>921</u>	1,513
経常利益	<u>8,265</u>	7,191
特別利益		
固定資産売却益	—	1,587
受取和解金	—	906
関係会社清算益	—	626
特別利益合計	<u>—</u>	3,120
特別損失		
子会社整理損	40	—
特別損失合計	<u>40</u>	—
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	<u>8,225</u>	10,312
匿名組合損益分配額	7	33
税金等調整前当期純利益	<u>8,217</u>	10,279
法人税、住民税及び事業税	2,438	3,150
法人税等調整額	△315	△321
法人税等合計	<u>2,122</u>	2,828
当期純利益	<u>6,094</u>	7,450
非支配株主に帰属する当期純利益	7	80
親会社株主に帰属する当期純利益	<u>6,087</u>	7,369

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
当期純利益	6,094	7,450
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△17	14
為替換算調整勘定	210	△454
持分法適用会社に対する持分相当額	—	16
その他の包括利益合計	192	△423
包括利益	6,287	7,026
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,269	6,944
非支配株主に係る包括利益	17	82

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,048	4,657	26,733	△3,499	30,940
当期変動額					
新株の発行	3,412	3,412			6,825
剰余金の配当			△1,607		△1,607
親会社株主に帰属する当期純利益			6,087		6,087
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		171		1,542	1,714
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	3,412	3,584	4,479	1,542	13,019
当期末残高	6,461	8,242	31,213	△1,957	43,960

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	6	417	424	136	31,501
当期変動額					
新株の発行					6,825
剰余金の配当					△1,607
親会社株主に帰属する当期純利益					6,087
自己株式の取得					△0
自己株式の処分					1,714
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△17	199	181	96	278
当期変動額合計	△17	199	181	96	13,298
当期末残高	△11	617	606	233	44,800

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	6,461	8,242	31,213	△1,957	43,960
当期変動額					
剰余金の配当			△1,907		△1,907
親会社株主に帰属する当期純利益			7,369		7,369
自己株式の処分		32		276	308
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	32	5,462	276	5,771
当期末残高	6,461	8,274	36,676	△1,680	49,731

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	△11	617	606	233	44,800
当期変動額					
剰余金の配当					△1,907
親会社株主に帰属する当期純利益					7,369
自己株式の処分					308
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	14	△439	△425	1,759	1,334
当期変動額合計	14	△439	△425	1,759	7,105
当期末残高	3	178	181	1,992	51,906

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	8,217	10,279
減価償却費	211	310
株式報酬費用	189	299
債務履行損失引当金の増減額（△は減少）	407	2
固定資産売却益	—	△1,587
関係会社清算益	—	△626
子会社整理損	40	—
持分法による投資損益（△は益）	△1	60
受取利息	△10	△26
受取配当金	△8	△10
受取和解金	—	△906
支払利息	655	1,061
為替差損益（△は益）	△351	44
投資事業組合運用損益（△は益）	△116	△41
匿名組合損益分配額	—	33
売上債権の増減額（△は増加）	△26	△311
棚卸資産の増減額（△は増加）	△10,444	△8,754
仕入債務の増減額（△は減少）	238	△69
前渡金の増減額（△は増加）	△129	△842
前払費用の増減額（△は増加）	12	△22
未払費用の増減額（△は減少）	2	43
未払金の増減額（△は減少）	△81	△19
未払消費税等の増減額（△は減少）	12	73
預り金の増減額（△は減少）	△4	205
前受金の増減額（△は減少）	△45	119
前受収益の増減額（△は減少）	44	1
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	644	50
その他	56	29
小計	<u>△487</u>	<u>△606</u>
利息及び配当金の受取額	18	68
和解金の受取額	—	906
利息の支払額	△660	△1,058
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△3,198	△2,638
営業活動によるキャッシュ・フロー	<u>△4,329</u>	<u>△3,328</u>
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額（△は増加）	136	△60
有形固定資産の取得による支出	△396	△24,339
有形固定資産の売却による収入	—	9,604
無形固定資産の取得による支出	△12	△23
敷金及び保証金の差入による支出	△551	△384
敷金及び保証金の回収による収入	163	270
投資有価証券の取得による支出	△1,743	△428
投資有価証券の償還による収入	82	54
匿名組合員からの払込による収入	260	—
その他	△7	△60
投資活動によるキャッシュ・フロー	<u>△2,069</u>	<u>△15,366</u>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	60	—
長期借入れによる収入	43,582	98,423
長期借入金の返済による支出	△43,488	△76,833
リース債務の返済による支出	△31	△35
非支配持分からの払込による収入	90	1,864
非支配株主への払戻による支出	—	△5
非支配株主への配当金の支払額	△10	△176
匿名組合員からの払込による収入	—	1,192
匿名組合員への分配金の支出	—	△10
株式の発行による収入	6,825	—
自己株式の取得による支出	△0	—
自己株式の処分による収入	1,454	—
配当金の支払額	△1,606	△1,905
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,875	22,512
現金及び現金同等物に係る換算差額	267	△7
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	744	3,809
現金及び現金同等物の期首残高	22,747	23,492
現金及び現金同等物の期末残高	23,492	27,302

(5) 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。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20－3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。）第65－2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

なお、当該会計方針の変更による当連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(会計上の見積りの変更に関する注記)

資産除去債務の見積りの変更

当連結会計年度において、当社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務である資産除去債務について、直近の原状回復実績等新たな情報の入手に伴い合理的な見積りが可能となったため、原状回復費用に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額164百万円を資産除去債務残高に加算しております。

なお、当該見積りの変更は、当連結会計年度末に行われたため、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、3つの事業を主たる事業としており、「不動産投資事業」、「不動産賃貸事業」及び「資産運用事業」を報告セグメントしております。

「不動産投資事業」は、土地のみに投資を行い、テナントと長期の定期借地権契約を締結し、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不動産投資手法であるJINUSHIビジネスにより、当社グループが開発した不動産金融商品を地主リート等に売却する事業を行っております。

「不動産賃貸事業」は、当社グループが開発した不動産金融商品を自ら保有し賃貸収益を得る長期賃貸事業や当社グループが土地所有者から土地を借り受けてテナントに転貸するサブリース事業、不動産特定共同事業を活用し一般投資家向け不動産金融商品「地主俱楽部」の提供を行う不動産特定共同事業を行っております。

「資産運用事業」は、地主リート等から資産運用業務や運営管理業務を当社グループが受託し、アセットマネジメント報酬やプロパティマネジメント報酬を得る事業を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	調整額 (注2)	合計 (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	1,742	1,066	1,086	3,895	—	—	3,895
フロー	53,165	—	—	53,165	—	—	53,165
その他	—	—	—	—	7	—	7
顧客との契約から生じる収益 内、一時点で移転される財及びサービス	53,165	10	1,086	54,263	7	—	54,270
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	53,165	0	338	53,504	6	—	53,510
その他の収益 (注4)	—	10	748	759	0	—	759
外部顧客への売上高	1,742	1,055	—	2,797	—	—	2,797
セグメント間の内部売上高 又は振替高	54,907	1,066	1,086	57,061	7	—	57,068
計	54,907	1,066	1,086	57,061	7	—	57,068
セグメント利益又は損失(△)	11,281	602	489	12,374	7	△3,703	8,677
セグメント資産	71,674	15,346	356	87,377	—	28,040	115,417
その他の項目							
減価償却費	92	—	—	92	—	119	212
持分法適用会社への投資額	—	711	—	711	—	—	711
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	364	—	364	—	46	410

(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) 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位：百万円)

全社費用 (*)	△3,703
合計	△3,703

(※) 全社費用は、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。

セグメント資産

(単位：百万円)

全社資産 (*)	28,040
合計	28,040

(※) 全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費

(単位：百万円)

全社費用 (*)	119
合計	119

(※) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

(注3) セグメント利益は、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。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	調整額 (注2)	合計 (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	2,052	1,378	1,195	4,626	—	—	4,626
フロー	71,697	—	—	71,697	—	—	71,697
その他	—	—	—	—	4	—	4
顧客との契約から生じる収益 内、一時点で移転される財及びサ ービス	71,697	20	1,195	72,913	4	—	72,917
内、一定期間にわたり移転される 財及びサービス	71,697	—	323	72,020	3	—	72,023
その他の収益 (注4)	—	20	872	893	0	—	893
外部顧客への売上高	2,052	1,357	—	3,410	—	—	3,410
セグメント間の内部売上高 又は振替高	73,749	1,378	1,195	76,323	4	—	76,327
計	73,749	1,378	1,195	76,323	4	—	76,327
セグメント利益又は損失(△)	11,635	746	527	12,909	4	△4,310	8,603
セグメント資産	81,826	32,347	532	114,706	—	31,648	146,354
その他の項目							
減価償却費	93	6	—	100	—	209	310
持分法適用会社への投資額	—	634	—	634	—	—	634
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	—	23,121	—	23,121	—	1,361	24,483

(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) 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位：百万円)

全社費用 (*)	△4,310
合計	△4,310

(※) 全社費用は、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。

セグメント資産

(単位：百万円)

全社資産 (*)	31,648
合計	31,648

(※) 全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費

(単位：百万円)

全社費用 (*)	209
合計	209

(※) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

(注3) セグメント利益は、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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報**(1) 売上高**

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
地主プライベートリート投資法人	17,370	不動産投資事業 資産運用事業
株式会社近藤紡績所	8,800	不動産投資事業
SMFLみらいパートナーズ株式会社	6,146	不動産投資事業

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
地主プライベートリート投資法人	43,918	不動産投資事業 資産運用事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

(1 株当たり情報の注記)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1 株当たり純資産額	2,181.23円	2,509.89円
1 株当たり当期純利益	334.89円	357.07円

(注1)潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(注2)1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	6,087	7,369
普通株主に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	6,087	7,369
普通株式の期中平均株式数（株）	18,178,701	20,639,647

(重要な後発事象の注記)

該当事項はありません。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	20,588	24,336
営業未収入金	1	137
販売用不動産	58,641	63,463
前渡金	273	1,235
前払費用	250	273
関係会社短期貸付金	3,505	3,498
その他	136	180
流动資産合計	83,396	93,126
固定資産		
有形固定資産		
建物	579	785
構築物	3	0
工具、器具及び備品	46	40
土地	13,110	9,372
リース資産	66	161
有形固定資産合計	13,805	10,360
無形固定資産		
ソフトウエア	29	13
その他	10	29
無形固定資産合計	40	42
投資その他の資産		
投資有価証券	1,783	2,159
関係会社株式	1,008	1,091
その他の関係会社有価証券	—	2,532
関係会社出資金	228	—
出資金	5	1
関係会社長期貸付金	3,235	8,451
敷金及び保証金	1,058	1,093
長期前払費用	129	197
繰延税金資産	161	351
その他	58	86
投資その他の資産合計	7,669	15,963
固定資産合計	21,514	26,367
資産合計	104,911	119,493

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流动負債		
営業未払金	348	292
短期借入金	1,500	1,500
1年内返済予定の長期借入金	6,787	734
未払金	100	253
未払費用	39	61
リース債務	22	40
未払法人税等	980	1,884
未払消費税等	—	81
預り金	190	403
前受金	123	243
前受収益	233	158
1年内返還予定の預り保証金	2,013	1,755
賞与引当金	61	170
その他	13	11
流动負債合計	12,414	7,590
固定負債		
长期借入金	54,255	63,527
长期預り敷金保証金	861	522
リース債務	52	119
資産除去債務	151	285
債務履行引受引当金	517	518
その他	5	18
固定負債合計	55,843	64,991
負債合計	68,258	72,582
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,461	6,461
資本剰余金		
資本準備金	6,439	6,439
その他資本剰余金	171	203
資本剰余金合計	6,611	6,643
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	25,548	35,483
利益剰余金合計	25,548	35,483
自己株式	△1,957	△1,680
株主資本合計	36,664	46,908
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△11	3
評価・換算差額等合計	△11	3
純資産合計	36,652	46,911
負債純資産合計	104,911	119,493

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	46,810	67,819
売上原価	36,954	56,803
売上総利益	9,855	11,015
販売費及び一般管理費	3,437	3,966
営業利益	6,418	7,049
営業外収益		
受取利息	76	117
受取配当金	507	309
為替差益	28	0
投資事業組合運用益	16	20
受取手数料	36	33
その他	15	16
営業外収益合計	681	499
営業外費用		
支払利息	634	962
資金調達費用	193	221
その他	16	77
営業外費用合計	844	1,260
経常利益	6,254	6,287
特別利益		
固定資産売却益	—	1,587
受取和解金	—	906
現物配当に伴う交換利益	—	5,559
抱合せ株式消滅差益	—	23
特別利益合計	—	8,077
税引前当期純利益	6,254	14,365
法人税、住民税及び事業税	1,865	2,718
法人税等調整額	△12	△196
法人税等合計	1,852	2,522
当期純利益	4,401	11,842

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	3,048	3,026	—	3,026	22,754	22,754	△3,499	25,330
当期変動額								
新株の発行	3,412	3,412		3,412				6,825
剰余金の配当					△1,607	△1,607		△1,607
当期純利益					4,401	4,401		4,401
自己株式の取得							△0	△0
自己株式の処分			171	171			1,542	1,714
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	3,412	3,412	171	3,584	2,793	2,793	1,542	11,333
当期末残高	6,461	6,439	171	6,611	25,548	25,548	△1,957	36,664

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	6	6	25,337
当期変動額			
新株の発行			6,825
剰余金の配当		△1,607	
当期純利益			4,401
自己株式の取得			△0
自己株式の処分			1,714
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△17	△17	△17
当期変動額合計	△17	△17	11,315
当期末残高	△11	△11	36,652

当事業年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	6,461	6,439	171	6,611	25,548	25,548	△1,957	36,664
当期変動額								
剩余金の配当					△1,907	△1,907		△1,907
当期純利益					11,842	11,842		11,842
自己株式の処分			32	32			276	308
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	32	32	9,935	9,935	276	10,243
当期末残高	6,461	6,439	203	6,643	35,483	35,483	△1,680	46,908

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△11	△11	36,652
当期変動額			
剩余金の配当			△1,907
当期純利益			11,842
自己株式の処分			308
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	14	14	14
当期変動額合計	14	14	10,258
当期末残高	3	3	46,911