



2026年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026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. 2026年12月期第1四半期の連結業績（2026年1月1日～2026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	%
2026年12月期第1四半期	14,568	△52.3	1,729	△41.3	1,307	△47.0	876	△51.6
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

(注) 包括利益 2026年12月期第1四半期 977百万円 (△47.1%) 2025年12月期第1四半期 1,846百万円 (△36.0%)

	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
2026年12月期第1四半期	42.36	—
2025年12月期第1四半期	88.11	—

(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月期第1四半期	203,797	52,041	24.3
2025年12月期	146,354	51,906	34.1

(参考) 自己資本 2026年12月期第1四半期 49,622百万円 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	—	—	—	—	—
2026年12月期（予想）	—	65.00	—	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 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) 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)

2026年12月期 1 Q	21,569,700株	2025年12月期	21,569,700株
---------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2026年12月期 1 Q	890,158株	2025年12月期	889,118株
---------------	----------	-----------	----------

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

2026年12月期 1 Q	20,680,224株	2025年12月期 1 Q	20,537,555株
---------------	-------------	---------------	-------------

(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 1 Q 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。

※ 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)

・ 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. 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	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	5
四半期連結包括利益計算書	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)	9
(重要な後発事象の注記)	9

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1四半期連結累計期間においても、土地のみに投資をし、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、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14,568百万円(前年同期比52.3%減)、営業利益は1,729百万円(同41.3%減)、経常利益は1,307百万円(同47.0%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は876百万円(同51.6%減)となりましたが、2026年12月期は主に第4四半期に利益を計上する計画です。親会社株主に帰属する当期純利益8,000百万円達成に向け、想定どおりの進捗です。

また、当第1四半期連結累計期間の仕入(契約ベース)については、278億円(前年同期比149億円増)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。

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月に実施した第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)となりました。中期目標とする資産規模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13,619百万円(前年同期比54.3%減)、セグメント利益は2,276百万円(同34.5%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419百万円(前年同期比56.8%増)、セグメント利益は263百万円(同67.5%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321百万円(前年同期比25.4%減)、セグメント利益は149百万円(同44.1%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57,443百万円増加し、203,797百万円となりました。これは主に、販売用不動産が32,731百万円、土地が29,740百万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57,308百万円増加し、151,756百万円となりました。これは主に、長期借入金が34,566百万円、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135百万円増加し、52,041百万円となりました。これは主に、利益剰余金が364百万円減少した一方、非支配株主持分が426百万円増加したこと等によります。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24.3%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

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願いたします。

(※) <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 (2025年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,571	23,367
営業未収入金	668	231
販売用不動産	79,289	112,020
前渡金	1,235	738
前払費用	297	347
その他	62	263
流動資産合計	109,124	136,968
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,860	1,800
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	55	51
土地	29,494	59,235
リース資産(純額)	161	163
有形固定資産合計	31,571	61,250
無形固定資産		
ソフトウェア	15	13
その他	30	49
無形固定資産合計	46	62
投資その他の資産		
投資有価証券	3,534	3,580
出資金	1	1
敷金及び保証金	1,305	1,277
長期前払費用	294	348
繰延税金資産	358	193
その他	118	113
投資その他の資産合計	5,612	5,515
固定資産合計	37,229	66,829
資産合計	146,354	203,797

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	292	110
短期借入金	1,500	1,500
1年内返済予定の長期借入金	1,023	2,178
未払金	269	268
未払費用	88	53
リース債務	40	39
未払法人税等	2,070	330
未払消費税等	101	24
預り金	414	487
前受金	243	204
前受収益	257	400
1年内返還予定の預り保証金	2,107	2,835
その他	205	74
流動負債合計	8,614	8,508
固定負債		
長期借入金	74,236	108,802
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	1,240
リース債務	119	120
匿名組合出資預り金	1,625	1,595
繰延税金負債	159	157
債務履行引受引当金	518	519
資産除去債務	340	341
その他	—	70
固定負債合計	85,834	143,248
負債合計	94,448	151,756
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,461	6,461
資本剰余金	8,274	9,333
利益剰余金	36,676	36,311
自己株式	△1,680	△2,739
株主資本合計	49,731	49,366
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3	40
為替換算調整勘定	178	215
その他の包括利益累計額合計	181	255
非支配株主持分	1,992	2,418
純資産合計	51,906	52,041
負債純資産合計	146,354	203,797

(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)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
売上高	30,529	14,568
売上原価	26,357	11,539
売上総利益	4,171	3,029
販売費及び一般管理費	1,223	1,299
営業利益	2,948	1,729
営業外収益		
受取利息	5	1
受取配当金	1	10
為替差益	—	90
投資事業組合運用益	0	—
その他	7	9
営業外収益合計	13	112
営業外費用		
支払利息	173	382
資金調達費用	62	61
為替差損	232	—
持分法による投資損失	21	16
その他	5	73
営業外費用合計	494	533
経常利益	2,467	1,307
特別利益		
固定資産売却益	—	33
関係会社清算益	170	—
特別利益合計	170	33
税金等調整前四半期純利益	2,637	1,341
法人税、住民税及び事業税	868	291
法人税等調整額	△43	146
法人税等合計	824	437
四半期純利益	1,812	903
非支配株主に帰属する四半期純利益	3	27
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,809	876

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
四半期純利益	1,812	903
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	38	37
為替換算調整勘定	7	23
持分法適用会社に対する持分相当額	△12	13
その他の包括利益合計	34	73
四半期包括利益	1,846	977
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,841	949
非支配株主に係る四半期包括利益	5	27

(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 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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2026年1月1日 至 2026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							
ストック収益 (注4)	667	419	321	1,407	-	-	1,407
フロー収益 (注5)	12,952	-	-	12,952	-	-	12,952
その他収益	-	-	-	-	208	-	208
顧客との契約から生じる収益	12,952	2	321	13,276	208	-	13,484
内、一時点で移転される財及びサービス	12,952	-	77	13,030	208	-	13,238
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	-	2	243	246	0	-	246
その他の収益 (注6)	667	416	-	1,083	-	-	1,083
外部顧客への売上高	13,619	419	321	14,360	208	-	14,568
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	13,619	419	321	14,360	208	-	14,568
セグメント利益又は損失(△)	2,276	263	149	2,688	133	△1,092	1,729

(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、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) 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、当第1四半期連結会計期間末において資本剰余金が9,333百万円、自己株式が2,739百万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。

(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 2025年1月1日 至 2025年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年3月31日)
減価償却費	56百万円	123百万円

(重要な後発事象の注記)

(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)

当社は、2026年3月25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	2026年4月15日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 20,407株
(3) 処分価額	1株につき3,185円
(4) 処分総額	64,996,295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20,407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」という。）の導入を決議いたしました。これに伴い、本制度に関する議案を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、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同時に、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。