

2024年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年2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
 定時株主総会開催予定日 2025年3月26日 配当支払開始予定日 2025年3月27日
 有価証券報告書提出予定日 2025年3月27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. 2024年12月期の連結業績（2024年1月1日～2024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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期	57,068	80.6	8,677	41.0	8,265	44.5	6,087	29.3
2023年12月期	31,597	△36.7	6,154	△4.0	5,718	△3.8	4,709	29.3

(注) 包括利益 2024年12月期 6,287百万円 (26.0%) 2023年12月期 4,991百万円 (23.5%)

	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
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年12月期	334.89	—	16.0	7.6	15.2
2023年12月期	267.76	—	15.1	6.6	19.5

(参考) 持分法投資損益 2024年12月期 1百万円 2023年12月期 40百万円

(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
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年12月期	115,417	44,800	38.6	2,181.23
2023年12月期	101,482	31,501	30.9	1,915.86

(参考) 自己資本 2024年12月期 44,567百万円 2023年12月期 31,365百万円

(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
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年12月期	△4,329	△2,069	6,875	23,492
2023年12月期	△25,212	3,691	21,112	22,747

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年12月期	—	0.00	—	55.00	55.00	904	20.5	3.1
2024年12月期	—	42.50	—	42.50	85.00	1,576	25.4	4.1
2025年12月期 (予想)	—	50.00	—	50.00	100.00		33.8	

(注) 2025年12月期配当金(予想)の内訳 普通配当 90.00円 記念配当 10.00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	70,000	22.7	9,500	9.5	8,000	△3.2	6,100	0.2	295.52

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：有

新規 1社（社名）CJ TX LUXTON LLC 除外 1社（社名）JINUSHI 3RD 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：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

(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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

2024年12月期	21,569,700株	2023年12月期	18,285,800株
2024年12月期	1,030,723株	2023年12月期	1,843,141株
2024年12月期	18,178,701株	2023年12月期	17,588,854株

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年12月期の個別業績（2024年1月1日～2024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	%
2024年12月期	46,810	64.1	6,418	9.5	6,254	16.0	4,401	△1.2
2023年12月期	28,525	△34.2	5,862	24.3	5,390	△38.1	4,453	20.1

	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
2024年12月期	242.14	—
2023年12月期	253.17	—

(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
2024年12月期	104,911	36,652	34.9	1,784.55
2023年12月期	91,453	25,337	27.7	1,540.94

(参考) 自己資本 2024年12月期 36,652百万円 2023年12月期 25,337百万円

※ 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)

- ・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については、2025年2月13日に発表した「業績連動型譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関するお知らせ」による影響を、現時点での合理的な試算の上、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、2025年2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）

(決算説明会について)

- ・当社は、2025年2月17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	3
(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	7
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	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(セグメント情報等の注記)	13
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	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、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57,068百万円（前年同期比80.6%増）、営業利益は8,677百万円（同41.0%増）、経常利益は8,265百万円（同44.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は6,087百万円（同29.3%増）となりました。

仕入（契約ベース）については、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」「土地のオフバランス提案」により、当連結会計年度においては、66件・59,900百万円（前年同期比17件減・1,100百万円増）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、2025年1月に実施した第9次増資により、資産規模は2,576億円（取得時の鑑定評価額ベース）となりました。中期目標の3,000億円を通過点に、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。

なお、「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項」にて記載のとおり、当連結会計年度に報告セグメントの区分を変更しております。また、前年同期比の数値については、変更後の報告セグメントの区分及び算定方法に基づいて作成しております。

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54,907百万円（前年同期比83.3%増）、セグメント利益は11,281百万円（同23.8%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1,066百万円（前年同期比38.4%増）、セグメント利益は602百万円（同83.8%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1,086百万円（前年同期比25.2%増）、セグメント利益は489百万円（同23.3%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13,935百万円増加し、115,417百万円となりました。これは主に、販売用不動産が10,609百万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、636百万円増加し、70,617百万円となりました。これは主に、匿名組合出資預り金が267百万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13,298百万円増加し、44,800百万円となりました。これは主に、2024年7月11日開催の取締役会決議に基づき、公募による新株式発行及び自己株式の処分並びに第三者割当による新株式発行を行ったこと等により、資本金が3,412百万円増加、資本剰余金が3,584百万円増加、自己株式が1,542百万円減少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38.6%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744百万円増加し、23,492百万円となりました。

(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8,217百万円となり、販売用不動産が10,444百万円増加したこと等により、減少した資金は4,329百万円（前年同期比20,883百万円の増加）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2,069百万円（前年同期比5,761百万円の減少）となりました。尚、主な要因は、投資有価証券の取得による1,743百万円の支出等によるものです。

(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6,875百万円（前年同期比14,236百万円の減少）となりました。尚、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43,582百万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43,488百万円、並びに株式の発行による収入6,825百万円及び自己株式の処分による収入1,454百万円等によるものです。

(4) 今後の見通し

① 2025年12月期（2025年1月1日から2025年12月31日まで）の連結業績予想

連結売上高は70,000百万円、営業利益は9,500百万円、経常利益は8,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は6,100百万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。当連結会計年度における事業環境や業績、財務状況等総合的に勘案した上で、安定的な現金配当を前提としつつ、利益成長による増配（累進配当）を目指しております。

上記方針の下、2025年12月期の年間配当金につきましては、普通配当90円（前年同期比5円増）に加え、創業25周年を記念して記念配当10円を実施し、1株当たり100円（前年同期比15円増）を予想しております。

	2025年12月期			2024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	50.0円	50.0円	100.0円	42.5円	42.5円	85.0円
ご参考： 配当性向	—	—	33.8%	—	—	25.4%

詳細につきましては、「2024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. 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 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,092	23,701
営業未収入金	330	356
販売用不動産	60,060	70,670
前渡金	263	393
前払費用	202	266
その他	69	43
流動資産合計	84,019	95,431
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	713	662
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	76	65
土地	13,971	14,336
リース資産(純額)	97	68
有形固定資産合計	14,859	15,133
無形固定資産		
ソフトウェア	38	30
その他	11	10
無形固定資産合計	49	41
投資その他の資産		
投資有価証券	343	3,199
出資金	1,084	5
敷金及び保証金	803	1,192
長期前払費用	100	145
繰延税金資産	154	211
その他	151	57
貸倒引当金	△84	—
投資その他の資産合計	2,553	4,811
固定資産合計	17,462	19,986
資産合計	101,482	115,417

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	110	348
短期借入金	1,440	1,500
1年内返済予定の長期借入金	886	1,084
未払金	415	325
未払費用	36	40
リース債務	33	25
未払法人税等	2,202	1,498
未払消費税等	15	28
預り金	212	208
前受金	169	123
前受収益	210	255
1年内返還予定の預り保証金	1,715	2,267
その他	35	83
流動負債合計	7,483	7,790
固定負債		
長期借入金	60,339	60,234
長期預り敷金保証金	883	975
リース債務	75	52
匿名組合出資預り金	142	409
繰延税金負債	587	324
債務履行引受引当金	110	517
関係会社整理損失引当金	129	131
資産除去債務	179	180
その他	50	0
固定負債合計	62,496	62,826
負債合計	69,980	70,617
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,048	6,461
資本剰余金	4,657	8,242
利益剰余金	26,733	31,213
自己株式	△3,499	△1,957
株主資本合計	30,940	43,960
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6	△11
為替換算調整勘定	417	617
その他の包括利益累計額合計	424	606
非支配株主持分	136	233
純資産合計	31,501	44,800
負債純資産合計	101,482	115,417

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	31,597	57,068
売上原価	21,098	43,673
売上総利益	10,499	13,394
販売費及び一般管理費	4,344	4,717
営業利益	6,154	8,677
営業外収益		
受取利息	7	10
受取配当金	8	8
為替差益	84	350
投資事業組合運用益	36	116
持分法による投資利益	40	1
その他	50	22
営業外収益合計	227	509
営業外費用		
支払利息	445	655
資金調達費用	186	197
その他	31	67
営業外費用合計	663	921
経常利益	5,718	8,265
特別利益		
固定資産売却益	1,207	—
関係会社清算益	282	—
特別利益合計	1,489	—
特別損失		
減損損失	40	—
子会社整理損	—	40
特別損失合計	40	40
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	7,168	8,225
匿名組合損益分配額	—	7
税金等調整前当期純利益	7,168	8,217
法人税、住民税及び事業税	2,268	2,438
法人税等調整額	162	△315
法人税等合計	2,431	2,122
当期純利益	4,736	6,094
非支配株主に帰属する当期純利益	26	7
親会社株主に帰属する当期純利益	4,709	6,087

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益	4,736	6,094
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	28	△17
為替換算調整勘定	226	210
その他の包括利益合計	255	192
包括利益	4,991	6,287
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,964	6,269
非支配株主に係る包括利益	26	17

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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	23,030	△0	30,736
当期変動額					
剰余金の配当			△1,005		△1,005
親会社株主に帰属する当期純利益			4,709		4,709
自己株式の取得				△3,499	△3,499
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	3,703	△3,499	204
当期末残高	3,048	4,657	26,733	△3,499	30,940

	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	△22	191	169	54	30,960
当期変動額					
剰余金の配当					△1,005
親会社株主に帰属する当期純利益					4,709
自己株式の取得					△3,499
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	28	226	255	82	337
当期変動額合計	28	226	255	82	541
当期末残高	6	417	424	136	31,501

当連結会計年度 (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

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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	7,168	8,217
減価償却費	206	211
減損損失	40	—
株式報酬費用	—	189
債務履行損失引当金の増減額 (△は減少)	—	407
子会社整理損	—	40
固定資産売却益	△1,207	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△17	—
持分法による投資損益 (△は益)	△40	△1
受取利息	△7	△10
受取配当金	△8	△8
支払利息	445	655
為替差損益 (△は益)	△68	△351
投資事業組合運用損益 (△は益)	△36	△116
控除対象外消費税等	8	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△57	△26
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△32,176	△10,444
仕入債務の増減額 (△は減少)	23	238
前渡金の増減額 (△は増加)	69	△129
前払費用の増減額 (△は増加)	△69	12
未払費用の増減額 (△は減少)	△11	2
未払金の増減額 (△は減少)	△301	△81
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△42	12
預り金の増減額 (△は減少)	86	△4
前受金の増減額 (△は減少)	169	△45
前受収益の増減額 (△は減少)	28	44
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	643	644
その他	1	56
小計	△25,155	△487
利息及び配当金の受取額	16	18
利息の支払額	△447	△660
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	373	△3,198
営業活動によるキャッシュ・フロー	△25,212	△4,329
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)	△344	136
有形固定資産の取得による支出	△663	△396
有形固定資産の売却による収入	4,150	—
無形固定資産の取得による支出	△1	△12
敷金及び保証金の差入による支出	△131	△551
敷金及び保証金の回収による収入	83	163
出資金の払込による支出	△47	—
投資有価証券の取得による支出	—	△1,743
投資有価証券の償還による収入	—	82
投資有価証券の売却による収入	22	—
匿名組合員からの払込による収入	142	260
その他	482	△7
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,691	△2,069

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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)	1,440	60
長期借入れによる収入	45,874	43,582
長期借入金の返済による支出	△21,714	△43,488
リース債務の返済による支出	△30	△31
株式の発行による収入	—	6,825
自己株式の取得による支出	△3,499	△0
自己株式の処分による収入	—	1,454
配当金の支払額	△1,005	△1,606
その他	48	79
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,112	6,875
現金及び現金同等物に係る換算差額	16	267
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△392	744
現金及び現金同等物の期首残高	23,140	22,747
現金及び現金同等物の期末残高	22,747	23,492

(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。

(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」を報告セグメントとしております。

「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個人投資家向け不動産金融商品「地主倶楽部」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 2023年1月1日 至 2023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	1,571	770	868	3,210	—	—	3,210
フロー	28,376	—	—	28,376	—	—	28,376
その他	—	—	—	—	10	—	10
顧客との契約から生じる収益	28,376	13	868	29,258	10	—	29,268
内、一時点で移転される財及びサービス	28,376	—	251	28,628	9	—	28,637
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	—	13	617	630	0	—	631
その他の収益 (注4)	1,571	756	—	2,328	—	—	2,328
外部顧客への売上高	29,948	770	868	31,587	10	—	31,597
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	29,948	770	868	31,587	10	—	31,597
セグメント利益又は損失(△)	9,116	327	397	9,841	10	△3,696	6,154
セグメント資産	60,621	14,264	289	75,176	4	26,301	101,482
その他の項目							
減価償却費	91	—	—	91	—	115	206
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	—	643	—	643	—	79	723

(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 (*)	△3,696
合計	△3,696

(*) 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 (*)	26,301
合計	26,301

(*) 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 (*)	115
合計	115

(*) 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」の対象になる取引が含まれております。

当連結会計年度 (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	53,165	576	1,086	54,829	7	—	54,836
内、一時点で移転される財及びサービス	53,165	—	338	53,503	6	—	53,510
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	—	576	748	1,325	0	—	1,325
その他の収益 (注4)	1,742	489	—	2,231	—	—	2,231
外部顧客への売上高	54,907	1,066	1,086	57,061	7	—	57,068
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
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。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社は、当連結会計年度に、以下表に記載のとおり、報告セグメントを変更しております。

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、前連結会計年度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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023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
エムエル・エステート株式会社	11,678	不動産投資事業 資産運用事業
地主プライベートリート投資法人	8,465	不動産投資事業 資産運用事業
野村不動産株式会社	3,986	不動産投資事業

当連結会計年度（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

【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 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

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。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

【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 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

【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 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり純資産額	1,915.86円	2,181.23円
1株当たり当期純利益	267.76円	334.89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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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)	4,709	6,087
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)	4,709	6,087
普通株式の期中平均株式数(株)	17,588,854	18,178,701

(重要な後発事象)

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 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,533	20,588
営業未収入金	27	1
販売用不動産	46,873	58,641
前渡金	109	273
前払費用	182	250
関係会社短期貸付金	1,359	3,505
その他	135	136
流動資産合計	67,220	83,396
固定資産		
有形固定資産		
建物	621	579
構築物	3	3
工具、器具及び備品	55	46
土地	13,110	13,110
リース資産	93	66
有形固定資産合計	13,884	13,805
無形固定資産		
ソフトウェア	37	29
その他	11	10
無形固定資産合計	49	40
投資その他の資産		
投資有価証券	342	1,783
関係会社株式	1,008	1,008
関係会社出資金	228	228
出資金	505	5
関係会社長期貸付金	7,266	3,235
敷金及び保証金	654	1,058
長期前払費用	86	129
繰延税金資産	141	161
その他	64	58
投資その他の資産合計	10,299	7,669
固定資産合計	24,233	21,514
資産合計	91,453	104,911

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	93	348
短期借入金	1,440	1,500
1年内返済予定の長期借入金	5,183	6,787
未払金	198	100
未払費用	31	39
リース債務	32	22
未払法人税等	2,181	980
未払消費税等	6	—
預り金	179	190
前受金	96	123
前受収益	133	233
1年内返還予定の預り保証金	1,373	2,013
賞与引当金	15	61
その他	1	13
流動負債合計	10,966	12,414
固定負債		
長期借入金	53,981	54,255
長期預り敷金保証金	824	861
リース債務	72	52
資産除去債務	149	151
債務履行引受引当金	110	517
その他	11	5
固定負債合計	55,149	55,843
負債合計	66,116	68,258
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,048	6,461
資本剰余金		
資本準備金	3,026	6,439
その他資本剰余金	—	171
資本剰余金合計	3,026	6,611
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	22,754	25,548
利益剰余金合計	22,754	25,548
自己株式	△3,499	△1,957
株主資本合計	25,330	36,664
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6	△11
評価・換算差額等合計	6	△11
純資産合計	25,337	36,652
負債純資産合計	91,453	104,911

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	28,525	46,810
売上原価	19,416	36,954
売上総利益	9,109	9,855
販売費及び一般管理費	3,247	3,437
営業利益	5,862	6,418
営業外収益		
受取利息	66	76
受取配当金	8	507
投資事業組合運用益	17	16
受取手数料	36	36
為替差益	15	28
その他	36	15
営業外収益合計	181	681
営業外費用		
支払利息	442	634
資金調達費用	184	193
その他	26	16
営業外費用合計	653	844
経常利益	5,390	6,254
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	40	—
特別損失合計	40	—
税引前当期純利益	6,557	6,254
法人税、住民税及び事業税	2,131	1,865
法人税等調整額	△26	△12
法人税等合計	2,104	1,852
当期純利益	4,453	4,401

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023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	資本剰余金 合計	その他利益剰 余金	利益剰余金 合計		
				繰越利益剰余金			
当期首残高	3,048	3,026	3,026	19,307	19,307	△0	25,382
当期変動額							
剰余金の配当				△1,005	△1,005		△1,005
当期純利益				4,453	4,453		4,453
自己株式の取得						△3,499	△3,499
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	—	—	3,447	3,447	△3,499	△52
当期末残高	3,048	3,026	3,026	22,754	22,754	△3,499	25,330

	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	△22	△22	25,360
当期変動額			
剰余金の配当			△1,005
当期純利益			4,453
自己株式の取得			△3,499
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	28	28	28
当期変動額合計	28	28	△23
当期末残高	6	6	25,337

当事業年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		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 繰越利益剰余金	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