

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年8月14日
【中間会計期間】	第26期中（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）
【会社名】	地主株式会社
【英訳名】	JINUSHI Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 西羅 弘文
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
【電話番号】	03（6895）0070（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 財務本部長兼経理本部長 北川 雄哉
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
【電話番号】	03（6895）0070（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 財務本部長兼経理本部長 北川 雄哉
【縦覧に供する場所】	地主株式会社 大阪支店 （大阪府大阪市中央区今橋四丁目1番1号） 地主株式会社 名古屋支店 （愛知県名古屋市中村区名駅四丁目8番26号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第25期 中間連結会計期間	第26期 中間連結会計期間	第25期
会計期間	自2024年 1月1日 至2024年 6月30日	自2025年 1月1日 至2025年 6月30日	自2024年 1月1日 至2024年 12月31日
売上高 (百万円)	44,929	39,816	57,068
経常利益 (百万円)	7,100	3,174	8,265
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	5,242	2,780	6,087
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	5,514	2,267	6,287
純資産額 (百万円)	36,446	46,455	44,800
総資産額 (百万円)	107,383	115,400	115,417
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	318.24	134.99	334.89
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	33.7	40.1	38.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,853	7,731	4,329
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,388	3,084	2,069
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	107	1,465	6,875
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (百万円)	26,657	26,607	23,492

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり中間(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。

## 2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社、連結子会社及び持分法適用会社)において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は次のとおりであります。

当社の連結子会社であった、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の合計6社は、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。また、Kumagai Australia Pty Limited、Kumagai Australia Finance Pty Limited、LCP Lake St Louis Owner LLCの合計3社は清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、当半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

詳細につきましては、2025年8月14日に当社ウェブサイト（\*）に掲載しております「2025年12月期 第2四半期決算説明資料」をご参照ください。

（\*）<https://www.jinushi-jp.com/>（IR情報、ニュースリリース）

#### （1）経営成績及び財政状態の状況の概要

当中間連結会計期間における当社グループ（当社、連結子会社及び持分法適用会社）の経営成績及び財政状態の状況の概要は次のとおりであります。

#### 経営成績の状況

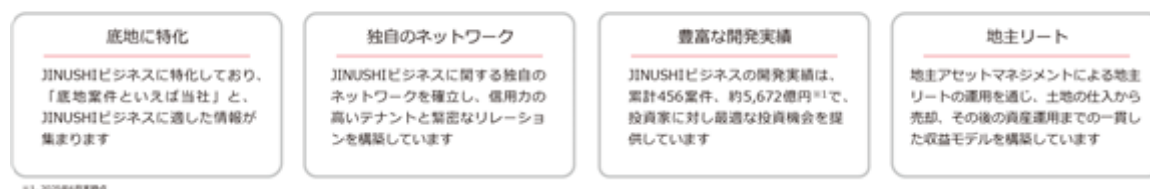
当社は、「JINUSHIビジネス（ ）を通じて安全な不動産金融商品を創り出し、世界の人々の資産を守る一翼を担う。」ことを経営理念として掲げており、土地のみに投資をし、建物を保有しないことから自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的に収益を得ることができるJINUSHIビジネスを基本戦略に事業を展開しており、地主プライベートリート投資法人（以下、「地主リート」という。）の成長とともに日本の大地主を目指しております。

（ ）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することで、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を指します。

当社は「底地に特化」「独自のネットワーク」「豊富な開発実績」「地主リート」の4つの特徴を活かしながら、JINUSHIビジネスに特化した不動産金融商品のメーカーとして、底地のマーケットを創出してまいりました。

2025年6月末時点のJINUSHIビジネスの開発実績は、累計456案件、約5,672億円に拡大しております。

#### 創業以来25年かけ、底地マーケットの創出・拡大に注力。トップランナーの地位を確立



なお、当社が創出・拡大を牽引してきた底地マーケットについては、一般財団法人日本不動産研究所の調査によると、底地マーケットは、リーマンショック後の2009年の0.86兆円の規模から、2023年時点で6.48兆円と14年で7.5倍まで拡大しております。当社グループは、2022年2月に5年間（2022年12月期～2026年12月期）を計画期間とする中期経営計画（以下、「中計」という。）を発表しておりますが、中計の最終年度である2026年には、約10兆円への市場拡大が予測されているなど、今後も更なる成長が期待できるマーケットと認識しております。

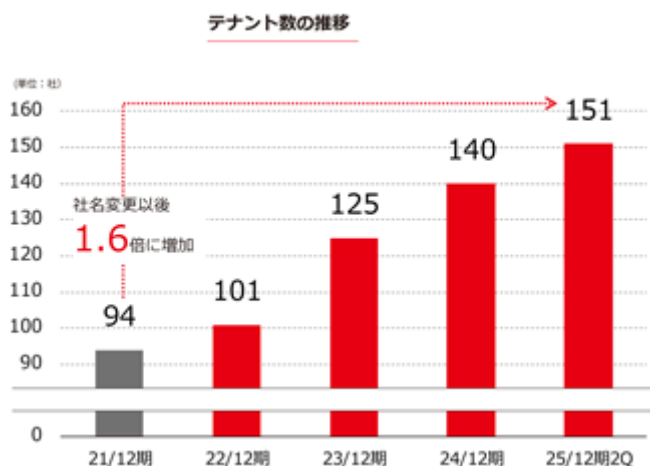


当中間連結会計期間においても、建物を保有しないことから自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的に収益を得ることができるJINUSHIビジネスを基本戦略に、新規仕入及び販売用不動産の売却を推進いたしました。

このような結果、当中間連結会計期間の売上高は39,816百万円（前年同期比11.4%減）、営業利益は4,057百万円（同41.7%減）、経常利益は3,174百万円（同55.3%減）、親会社株主に帰属する中間純利益は2,780百万円（同47.0%減）となりましたが、2025年12月期は、主に下期に利益を計上する計画です。期初想定どおりに進捗しており、過去最高となる親会社株主に帰属する当期純利益を目指してまいります。

また、当中間連結会計期間の仕入（契約ベース）については、28,500百万円（前年同期比1,300百万円減）となりました。一方、足元では、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り、仕入を加速しております。7月単月の仕入（契約ベース）は41,400百万円、1～7月累計では70,000百万円に達し、2025年12月期の仕入目標である70,000百万円以上を既に達成いたしました。引き続き、更なる仕入拡大を目指してまいります。

なお、取引テナント数においては、2025年6月末時点で151社となるなど、大きく増加しております。



地主リートにつきましては、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。当社は地主アセットマネジメント株式会社及び地主リートとの間でスポンサーサポート契約を締結しており、JINUSHIビジネスによる不動産金融商品の売却を中心に、スポンサーとして地主リートのサポートを強化してまいります。

## 地主リートの成長



引き続き、中計の達成、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。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

### a. 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38,615百万円（前年同期比11.7%減）、セグメント利益は5,427百万円（同33.2%減）となりました。

### b. 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550百万円（前年同期比9.1%増）、セグメント利益は272百万円（同5.6%増）となりました。

### c. 資産運用事業

資産運用事業におきましては、売上高は647百万円（前年同期比6.7%減）、セグメント利益は315百万円（同22.4%減）となりました。

## 財政状態の状況

### 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17百万円減少し、115,400百万円となりました。これは主に、現金及び預金が3,290百万円、土地が2,778百万円増加した一方で、販売用不動産が6,787百万円減少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1,672百万円減少し、68,944百万円となりました。これは主に、未払法人税等が257百万円、1年内返還予定の預り保証金が387百万円、長期借入金が476百万円減少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1,655百万円増加し、46,455百万円となりました。これは主に、利益剰余金が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40.1%となりました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末比で3,114百万円増加し、26,607百万円となりました。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における営業活動の結果、税金等調整前中間純利益が3,801百万円となった一方、棚卸資産の売却による6,414百万円の増加や、法人税等の支払額1,332百万円等により、増加した資金は7,731百万円（前年同期比2,878百万円の増加）となりました。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における投資活動の結果、減少した資金は3,084百万円（前年同期比1,695百万円の減少）となりました。尚、主な要因は有形固定資産の取得2,776百万円による資金減少です。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における財務活動の結果、保有する販売用不動産の売却に伴う長期借入金の返済による支出は35,268百万円となり、一方で新規販売用不動産の仕入に伴う長期借入金による資金調達34,703百万円、配当金870百万円の支払等を行った結果、減少した資金は1,465百万円（前年同期比1,573百万円の減少）となりました。

## (3) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略について重要な変更はありません。

( 4 ) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

( 5 ) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 3 【経営上の重要な契約等】

( 1 ) ククレブ・アドバイザーズ株式会社との業務提携契約

当社は、2025年5月27日付でククレブ・アドバイザーズ株式会社との間で、業務提携契約を締結しています。本業務提携は、当社のJINUSHI ビジネスにおけるCRE領域の強化及びAIを活用した不動産テックシステムの開発・導入等による仕入拡大と、ククレブ・アドバイザーズ株式会社における不動産テックビジネスの事業拡大を通じたCREソリューション事業の発展による、両社の更なる企業価値向上の実現を目的としています。

相手先	契約締結日	期間	内容
ククレブ・アドバイザーズ株式会社	2025年5月27日	2025年5月から 2028年5月まで (自動更新)	・ JINUSHI ビジネスとCREソリューション事業の連携 ・ AIを活用した不動産テックシステムの開発、導入による生産性向上、仕入拡大

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	48,000,000
計	48,000,000

###### 【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在 発行数(株) (2025年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2025年8月14日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	21,569,700	21,569,700	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数は100株であります。
計	21,569,700	21,569,700	-	-

(注) 完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2025年1月1日～ 2025年6月30日	-	21,569,700	-	6,461	-	6,439



( 5 ) 【大株主の状況】

2025年 6 月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
松岡 哲也	大阪府池田市	2,887,300	13.95
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区赤坂 1 - 8 - 1 赤坂インター シティAIR	2,450,500	11.84
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海 1 - 8 - 1 2	1,710,300	8.26
合同会社松岡	大阪府池田市旭丘 2 - 6 - 1 4	915,000	4.42
西羅 弘文	東京都目黒区	396,824	1.91
入江 賢治	大阪府東大阪市	232,100	1.12
永岡 幸憲	東京都港区	200,000	0.96
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋 1 - 1 3 - 1	182,720	0.88
株式会社日本カストディ銀行 (信託口 4)	東京都中央区晴海 1 - 8 - 1 2	162,600	0.78
株式会社ニチレイ	東京都中央区築地 6 - 1 9 - 2 0 ニチレ イ東銀座ビル	156,000	0.75
計	-	9,293,344	44.93

- (注) 1. 当社は自己株式を886,972株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。  
2. 上記日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は  
1,051,400株であります。  
3. 上記株式会社日本カストディ銀行(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は1,139,200株で  
あります。

( 6 ) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年 6 月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 886,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 20,654,100	206,541	-
単元未満株式	普通株式 28,700	-	1 単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	21,569,700	-	-
総株主の議決権	-	206,541	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式72株が含まれております。

【自己株式等】

2025年 6 月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数（株）	他人名義所有 株式数（株）	所有株式数の 合計（株）	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 （％）
（自己保有株式） 地主株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目 5 番 1 号	886,900	-	886,900	4.11
計	-	886,900	-	886,900	4.11

- （注） 1．当中間連結会計期間における退職者より、2,169株の譲渡制限付株式を無償取得しております。
- 2．2025年 3 月26日開催の取締役会において決議した、当社取締役に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に基づき、2025年 4 月18日に自己株式24,585株の処分を実施しております。
- 3．2025年 3 月26日開催の取締役会において決議した、当社従業員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に基づき、2025年 4 月18日に自己株式121,335株の処分を実施しております。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2025年1月1日から2025年6月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、PwC Japan有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

## 1 【中間連結財務諸表】

## ( 1 ) 【中間連結貸借対照表】

( 単位：百万円 )

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,701	26,991
営業未収入金	356	403
販売用不動産	70,670	63,883
前渡金	393	676
前払費用	266	476
その他	43	32
流動資産合計	95,431	92,462
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	662	608
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	65	58
土地	14,336	17,114
リース資産（純額）	68	177
有形固定資産合計	15,133	17,959
無形固定資産		
ソフトウェア	30	21
その他	10	10
無形固定資産合計	41	31
投資その他の資産		
投資有価証券	3,199	3,147
出資金	5	5
敷金及び保証金	1,192	1,304
長期前払費用	145	156
繰延税金資産	211	275
その他	57	56
投資その他の資産合計	4,811	4,946
固定資産合計	19,986	22,937
資産合計	115,417	115,400

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	348	52
短期借入金	1,500	1,280
1年内返済予定の長期借入金	1,084	996
未払金	325	274
未払費用	40	35
リース債務	25	41
未払法人税等	1,498	1,241
未払消費税等	28	22
預り金	208	119
前受金	123	13
前受収益	255	207
1年内返還予定の預り保証金	2,267	1,879
資産除去債務	-	31
その他	83	79
流動負債合計	7,790	6,274
固定負債		
長期借入金	60,234	59,757
長期預り敷金保証金	975	1,162
リース債務	52	139
匿名組合出資預り金	409	655
繰延税金負債	324	261
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	174
その他	0	0
固定負債合計	62,826	62,670
負債合計	70,617	68,944
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,461	6,461
資本剰余金	8,242	8,273
利益剰余金	31,213	33,121
自己株式	1,957	1,680
株主資本合計	43,960	46,176
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11	37
為替換算調整勘定	617	71
その他の包括利益累計額合計	606	108
非支配株主持分	233	170
純資産合計	44,800	46,455
負債純資産合計	115,417	115,400

## ( 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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
売上高	44,929	39,816
売上原価	35,517	33,298
売上総利益	9,411	6,518
販売費及び一般管理費	1 2,449	1 2,460
営業利益	6,962	4,057
営業外収益		
受取利息	5	13
受取配当金	4	5
為替差益	410	-
投資事業組合運用益	105	10
その他	25	8
営業外収益合計	550	38
営業外費用		
支払利息	291	394
資金調達費用	110	106
為替差損	-	357
持分法による投資損失	-	29
その他	11	34
営業外費用合計	413	920
経常利益	7,100	3,174
特別利益		
関係会社清算益	-	2 626
特別利益合計	-	626
匿名組合損益分配前税金等調整前中間純利益	7,100	3,801
匿名組合損益分配額	0	-
税金等調整前中間純利益	7,099	3,801
法人税、住民税及び事業税	2,212	1,156
法人税等調整額	356	140
法人税等合計	1,856	1,016
中間純利益	5,243	2,784
非支配株主に帰属する中間純利益	1	4
親会社株主に帰属する中間純利益	5,242	2,780

【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 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
中間純利益	5,243	2,784
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13	48
為替換算調整勘定	256	528
持分法適用会社に対する持分相当額	-	37
その他の包括利益合計	270	517
中間包括利益	5,514	2,267
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	5,486	2,282
非支配株主に係る中間包括利益	27	14

## ( 3 ) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

( 単位：百万円 )

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30日)
<strong>営業活動によるキャッシュ・フロー</strong>		
税金等調整前中間純利益	7,099	3,801
減価償却費	99	179
株式報酬費用	48	146
債務履行損失引当金の増減額( は減少 )	407	2
関係会社清算益	-	626
持分法による投資損益( は益 )	-	29
受取利息	5	13
受取配当金	4	5
支払利息	291	394
為替差損益( は益 )	417	357
投資事業組合運用損益( は益 )	105	10
売上債権の増減額( は増加 )	17	47
棚卸資産の増減額( は増加 )	283	6,414
仕入債務の増減額( は減少 )	50	308
前渡金の増減額( は増加 )	256	283
前払費用の増減額( は増加 )	29	44
未払費用の増減額( は減少 )	17	10
未払金の増減額( は減少 )	157	40
未払消費税等の増減額( は減少 )	19	6
預り金の増減額( は減少 )	43	89
前受金の増減額( は減少 )	42	110
前受収益の増減額( は減少 )	0	48
預り敷金及び保証金の増減額( は減少 )	9	200
その他	28	56
小計	7,162	9,423
利息及び配当金の受取額	9	32
利息の支払額	291	392
法人税等の支払額又は還付額( は支払 )	2,027	1,332
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,853	7,731
<strong>投資活動によるキャッシュ・フロー</strong>		
定期預金の増減額( は増加 )	136	175
有形固定資産の取得による支出	176	2,776
無形固定資産の取得による支出	10	-
敷金及び保証金の差入による支出	410	196
敷金及び保証金の回収による収入	61	84
出資金の払込による支出	32	-
投資有価証券の取得による支出	1,000	43
投資有価証券の償還による収入	20	26
その他	23	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,388	3,084



(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 1 月 1 日 至 2024年 6 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30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）	1,230	220
長期借入れによる収入	32,824	34,703
長期借入金の返済による支出	30,654	35,268
リース債務の返済による支出	14	13
匿名組合員からの払込による収入	-	253
匿名組合員への分配金の支出	-	7
配当金の支払額	903	870
その他	86	42
財務活動によるキャッシュ・フロー	107	1,465
現金及び現金同等物に係る換算差額	336	67
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	3,909	3,114
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中間期末残高	26,657	26,607

## 【注記事項】

## (連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当中間連結会計期間において、当社の連結子会社であった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の合計6社は、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。また、Kumagai Australia Pty Limited、Kumagai Australia Finance Pty Limited、LCP Lake St Louis Owner LLCの合計3社は清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

## (中間連結損益計算書関係)

## 1 販売費及び一般管理費のうち主要なもの

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
役員報酬	186百万円	216百万円
給与手当	652	689

## 2 関係会社清算益

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

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。

## (中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
現金及び預金勘定	26,865百万円	26,991百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	208	383
現金及び現金同等物	26,657	26,607

## (株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

## 1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年3月22日 定時株主総会	普通株式	904	55	2023年12月31日	2024年3月25日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年8月9日 取締役会	普通株式	703	42.5	2024年6月30日	2024年9月10日	利益剰余金

当中間連結会計期間（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

1．配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年3月26日 定時株主総会	普通株式	872	42.5	2024年12月31日	2025年3月27日	利益剰余金

2．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年8月14日 取締役会	普通株式	1,034	50	2025年6月30日	2025年9月16日	利益剰余金

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024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	755	504	693	1,953	-	-	1,953
フロー	42,968	-	-	42,968	-	-	42,968
その他	-	-	-	-	6	-	6
顧客との契約から生じる収益	42,968	264	693	43,927	6	-	43,933
内、一時点で移転される財及び サービス	42,968	-	324	43,293	6	-	43,299
内、一定期間にわたり移転される 財及びサービス	-	264	369	633	0	-	634
その他の収益 (注4)	755	239	-	995	-	-	995
外部顧客への売上高	43,723	504	693	44,922	6	-	44,929
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	43,723	504	693	44,922	6	-	44,929
セグメント利益又は損失( )	8,121	258	406	8,786	6	1,830	6,962

(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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社は、当中間連結会計期間に、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、前中間連結会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。

当中間連結会計期間（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。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

当社は、2025年4月8日開催の当社取締役会において当社の連結子会社である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・インベストメント及び合同会社セントラルイーストの合計6社(以下、「対象会社」という。)を吸収合併(簡易合併)することを決議し、2025年5月12日付で吸収合併いたしました。

(1)取引の概要

存続会社	: 会社名称	当社(地主株式会社)
	事業の内容	不動産投資事業、不動産賃貸事業、資産運用事業
消滅会社	: 会社名称	合同会社市ヶ谷インベストメント
	事業の内容	株式、債権、不動産等への投資業務
	会社名称	丸の内土地開発合同会社
	事業の内容	組織再編に関するアドバイザリー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業
	会社名称	神宮前キャピタル合同会社
	事業の内容	組織再編に関するアドバイザリー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業
	会社名称	合同会社エヌ・ワイ・ランド
	事業の内容	組織再編に関するアドバイザリー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業
	会社名称	合同会社エイチ・ケー・インベストメント
	事業の内容	組織再編に関するアドバイザリー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業
	会社名称	合同会社セントラルイースト
	事業の内容	組織再編に関するアドバイザリー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業
企業結合日	: 2025年5月12日	
企業結合の法的形式	: 当社を存続会社とし対象会社を消滅会社とする吸収合併	
企業結合後企業の名称	: 地主株式会社	
取引の目的を含む取引の概要	本合併は、2016年に100%子会社化したニューリアルプロパティ株式会社の清算結了に向けた手続きの一環として決議・実行したものであります。ニューリアルプロパティ株式会社の株式取得の際、対象会社にて株式を分割保有するスキームを採用しておりましたが、対象会社が、その役割を終えたことを踏まえ、本合併を決定いたしました。	

(2)実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(3)非支配株主との取引にかかる親会社の持分変動に関する事項

該当事項はありません。

（収益認識関係）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

（１株当たり情報）

１株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 （自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日）	当中間連結会計期間 （自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日）
１株当たり中間純利益	318円24銭	134円99銭
（算定上の基礎）		
親会社株主に帰属する中間純利益 （百万円）	5,242	2,780
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中間純利益 （百万円）	5,242	2,780
普通株式の期中平均株式数 （株）	16,472,068	20,596,837

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

(重要な後発事象)

(特定子会社の異動)

1. 当社は、2025年7月8日開催の当社取締役会において、2025年7月14日付で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に対する出資を決定し、同日付で匿名組合契約を締結し、出資を完了いたしました。これにより、同匿名組合に対する出資の額が、当社の資本金額の100分の10以上に相当するため、同匿名組合は当社の特定子会社に該当することとなります。

(1) 当該異動に係る特定子会社の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

名称 : 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  
住所 : 東京都中央区京橋二丁目12番6号  
営業者 : 所沢インベストメント合同会社  
営業者の代表者 : 代表社員 一般社団法人所沢インベストメント  
職務執行者 出澤 貴人  
出資の額 : 4,300百万円(匿名組合出資金総額)  
当社の出資比率 58.1%  
事業の内容 : 不動産信託受益権の取得・保有・処分

(2) 当該異動の前後における当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数及び当該特定子会社の総株主等の議決権に対する割合

当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数  
異動前 : - 個  
異動後 : - 個  
総株主等の議決権に対する割合  
異動前 : - %  
異動後 : - %

2. 当社は、2025年7月8日開催の当社取締役会において、2025年7月15日付で連結子会社であるJINUSHI USA INC. からCJ IL Schaumburg, LLCに対する出資を決定し、同日付で出資契約を締結し、出資を完了いたしました。これにより、同社に対する出資の額が、当社の資本金額の100分の10以上に相当するため、同社は当社の特定子会社に該当することとなります。

(1) 当該異動に係る特定子会社の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

名称 : CJ IL Schaumburg, LLC  
住所 : 850 New Burton Road Suite 201, Dover, DE 19904, USA  
代表者の氏名 : Karl Semancik Jr.  
資本金 : 6,738千米ドル(出資増額後)  
事業の内容 : 対象案件(不動産)の取得・保有・処分

(2) 当該異動の前後における当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数及び当該特定子会社の総株主等の議決権に対する割合

当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数  
異動前 : -  
異動後 : 6,401千米ドル  
総株主等の議決権に対する割合  
異動前 : - % (うち間接所有分 - %)  
異動後 : 95% (うち間接所有分95%)

(注) 「当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数」は出資額を、「総株主等の議決権に対する

割合」は出資比率を、それぞれ記載しております。



## 2 【その他】

2025年8月14日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

(イ) 配当金の総額.....1,034百万円

(ロ) 1株当たりの金額.....50円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2025年9月16日

(注) 2025年6月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年8月14日

地主株式会社

取締役会 御 中

PwC Japan有限責任監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	太 田 英 男
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	佐 藤 孝
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小 川 雅 嗣

### 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている地主株式会社の2025年1月1日から2025年12月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年1月1日から2025年6月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、地主株式会社及び連結子会社の2025年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

### 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 中間連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

### 中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。  
監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。  
監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。