

【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】	2024年8月13日
【中間会計期間】	第25期中(自 2024年1月1日 至 2024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】	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】	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7番1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24期中	第25期中	第24期
会計期間	自2023年 1月1日 至2023年 6月30日	自2024年 1月1日 至2024年 6月30日	自2023年 1月1日 至2023年 12月31日
売上高 (百万円)	10,373	44,929	31,597
経常利益 (百万円)	711	7,100	5,718
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	1,193	5,242	4,709
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	1,457	5,514	4,991
純資産額 (百万円)	31,415	36,446	31,501
総資産額 (百万円)	88,460	107,383	101,482
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	65.26	318.24	267.76
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 (%)	35.4	33.7	30.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	17,794	4,853	25,155
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	3,568	1,388	3,691
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	13,786	107	21,112
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (百万円)	22,799	26,657	22,747

- (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(当社及び当社の関係会社)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、主要な関係会社における異動もありません。なお、当中間連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

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」についての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、2024年8月9日に当社ウェブサイト（*）に掲載しております「2024年12月期 第2四半期決算説明資料」をご参照ください。

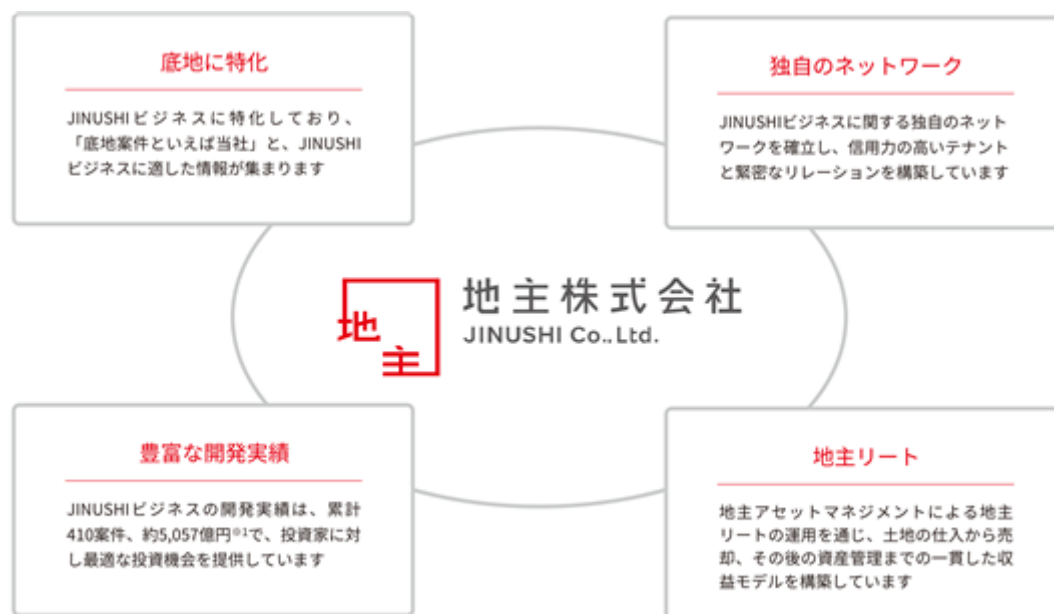
（*）<https://www.jinushi-jp.com/>（IR情報、ニュースリリース）

（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。

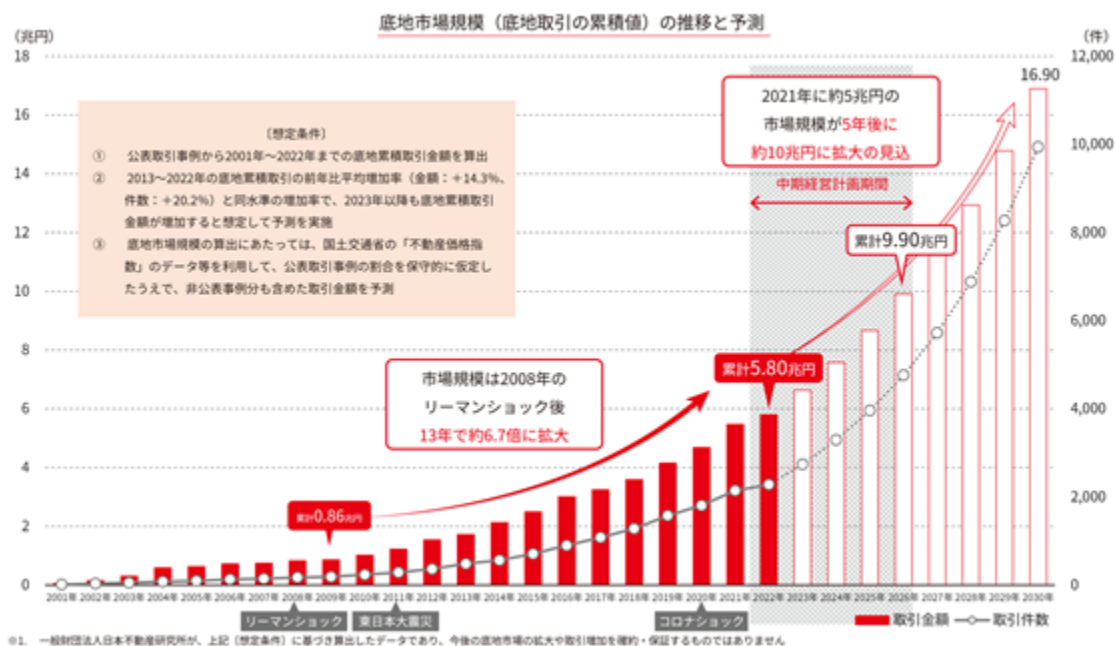
（ ）JINUSHIビジネスとは、土地のみに投資を行い、テナントと長期の定期借地契約を締結することで、建物投資はテナントが行うため追加投資を必要としない、安定的な収益が長期にわたって見込めるビジネスモデルを指します。

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確立してまいりました。2024年6月末時点のJINUSHIビジネスの開発実績は、累計410案件、約5,057億円に拡大しています。



※1. 2024年6月末時点の価格ベース

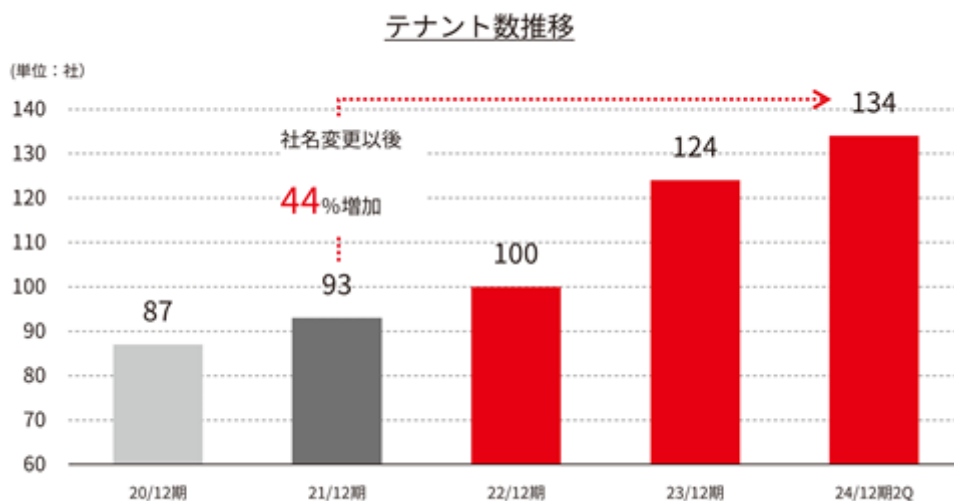
なお、当社が創出・拡大を牽引してきた底地マーケットについては、一般財団法人日本不動産研究所の調査によると、底地マーケットは、リーマンショック後の2009年の0.86兆円の規模から、2022年現在5.8兆円と13年で6.7倍まで拡大しております。当社は2022年2月に5年間（2022年12月期～2026年12月期）を計画期間とする中期経営計画（以下、中計）を発表しておりますが、中計の最終年度である2026年には、約10兆円への市場拡大が予測されているなど、今後も更なる成長が期待できるマーケットと認識しております。



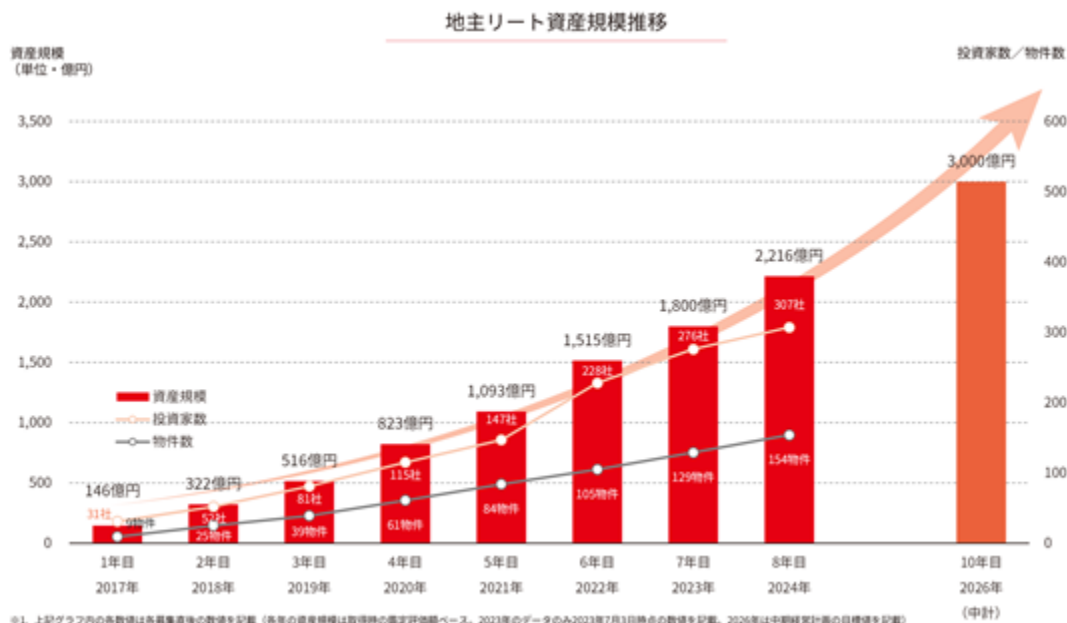
当中間連結会計期間においても、建物を保有しないことから自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的に収益を得ることができるJINUSHI ビジネスを基本戦略に、新規仕入及び販売用不動産の売却を推進いたしました。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は44,929百万円（前年同期比333.1%増）、営業利益は6,962百万円（同903.6%増）、経常利益は7,100百万円（同898.2%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は5,242百万円（同339.3%増）となりました。

仕入（契約ベース）については、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といった成長戦略により、当中間連結会計期間においては、44件・29,800百万円（前年同期比1件減・4,800百万円減）となりました。契約件数については、過去最高の年間仕入契約件数となった前連結会計年度と同様に好調に推移しています。また、テナント数においては、2024年6月末時点で134社となるなど、大きく増加しています。



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、年金基金や生損保といった長期投資家から評価を得ています。地主リートは運用開始後8年連続で増資を実現し、2024年1月時点における運用資産規模は2,216億円となりました。中計の資産規模3,000億円を通過点に、早期に5,000億円の達成を目指して取り組んでいます。



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。

なお、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」にて記載の通り、当連結会計年度より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。

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43,723百万円（前年同期比361.7%増）、セグメント利益は8,121百万円（同287.2%増）となりました。

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504百万円（前年同期比46.3%増）、セグメント利益は258百万円（同125.5%増）となりました。

資産運用事業

資産運用事業におきましては、売上高は693百万円（前年同期比26.2%増）、セグメント利益は406百万円（同15.2%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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5,901百万円増加し、107,383百万円となりました。これは主に、当中間連結会計期間において、現金及び預金が3,772百万円増加したことに加え、販売用不動産が557百万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、956百万円増加し、70,937百万円となりました。これは主に、長期借入金が増加した一方、短期借入金が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4,944百万円増加し、36,446百万円となりました。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33.7%となりました。

(3) 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3,909百万円増加し、26,657百万円となりました。

(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7,099百万円となった一方、販売用不動産の取得による棚卸資産283百万円増加や、法人税等の支払額2,027百万円等により、増加した資金は4,853百万円(前年同期比22,647百万円の増加)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1,388百万円(前年同期比4,957百万円の減少)となりました。尚、主な要因は投資有価証券の取得1,000百万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30,654百万円となり、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32,824百万円等を行った結果、増加した資金は107百万円(前年同期比13,678百万円の減少)となりました。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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】

当社は2024年7月11日開催の取締役会において、新株式発行及び自己株式の処分並びに当社株式の売出しに関して決議し、2024年7月23日に条件決定した、新株式発行と自己株式の処分については、2024年7月29日に払込が完了しております。また、当社株式の売出しに関連する第三者割当による新株式発行については、2024年8月27日に払込が行われる予定であります。

詳細は、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

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) (2024年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年8月13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	18,285,800	21,151,100	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	18,285,800	21,151,100	-	-

(注)名古屋証券取引所(プレミア市場)については、2024年2月5日付で上場廃止の申請を行い、2024年3月20日付で上場廃止しました。

(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)
2024年1月1日~ 2024年6月30日	-	18,285,800	-	3,048	-	3,026

(注)2024年7月11日開催の取締役会において、新株式発行及び自己株式の処分並びに当社株式売出しに関して決議し、2024年7月23日に条件決定した、新株式発行と自己株式の処分については、2024年7月29日に払込が完了しております。これに伴い、発行済株式総数、資本金及び資本準備金の額がそれぞれ増加しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」をご覧ください。

(5) 【大株主の状況】

2024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	17.44
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	2,164,800	13.07
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	1,070,600	6.46
合同会社松岡	大阪府池田市旭丘2-6-14	915,000	5.52
西羅 弘文	東京都目黒区	377,912	2.28
入江 賢治	大阪府東大阪市	232,100	1.40
永岡 幸憲	東京都港区	200,000	1.20
モルガン・スタンレーMUF G 証券株式会社	東京都千代田区大手町1-9-7 大手町 フィナンシャルシティサウスタワー	192,292	1.16
株式会社ニチレイ	東京都中央区築地6-19-20 ニチレ イ東銀座ビル	156,000	0.94
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1-8-12	141,800	0.85
計	-	8,337,804	50.36

(注) 当社は自己株式を1,730,675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。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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 1,730,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 16,543,700	165,437	-
単元未満株式	普通株式 11,500	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	18,285,800	-	-
総株主の議決権	-	165,437	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式75株が含まれております。

【自己株式等】

2024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	1,730,600	-	1,730,600	9.46
計	-	1,730,600	-	1,730,600	9.46

- (注) 1 . 2024年3月22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、2024年4月19日に自己株式10,412株の処分を実施しております。
- 2 . 2024年3月22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、2024年5月17日に自己株式102,054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、連結財務諸表規則第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（2024年1月1日から2024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。

なお、当社の監査法人は次のとおり交代しております。

前連結会計年度	ひびき監査法人
当中間連結会計期間	PwC Japan有限責任監査法人

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 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,092	26,865
営業未収入金	330	347
販売用不動産	60,060	60,618
前渡金	263	6
前払費用	202	385
その他	69	61
流動資産合計	84,019	88,283
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	713	694
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	76	70
土地	13,971	14,140
リース資産(純額)	97	81
有形固定資産合計	14,859	14,986
無形固定資産		
その他	49	49
無形固定資産合計	49	49
投資その他の資産		
投資有価証券	343	1,842
出資金	1,084	761
敷金及び保証金	803	1,152
長期前払費用	100	93
その他	305	215
貸倒引当金	84	3
投資その他の資産合計	2,553	4,063
固定資産合計	17,462	19,099
資産合計	101,482	107,383

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	110	59
短期借入金	1,440	710
1年内返済予定の長期借入金	886	857
未払金	415	262
未払法人税等	2,202	2,345
未払消費税等	15	35
前受金	169	127
1年内返還予定の預り保証金	1,715	1,688
その他	528	617
流動負債合計	7,483	6,702
固定負債		
長期借入金	60,339	62,037
長期預り敷金保証金	883	900
匿名組出資預り金	142	142
債務履行引受引当金	110	517
関係会社整理損失引当金	129	145
その他	892	490
固定負債合計	62,496	64,234
負債合計	69,980	70,937
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,048	3,048
資本剰余金	4,657	4,703
利益剰余金	26,733	31,071
自己株式	3,499	3,286
株主資本合計	30,940	35,537
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6	20
為替換算調整勘定	417	674
その他の包括利益累計額合計	424	695
非支配株主持分	136	213
純資産合計	31,501	36,446
負債純資産合計	101,482	107,383

(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】

【中間連結会計期間】

(単位 : 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)
売上高	10,373	44,929
売上原価	7,579	35,517
売上総利益	2,793	9,411
販売費及び一般管理費	2,100	2,449
営業利益	693	6,962
営業外収益		
受取利息	4	5
為替差益	207	410
持分法による投資利益	40	-
投資事業組合運用益	-	105
その他	39	29
営業外収益合計	290	550
営業外費用		
支払利息	181	291
資金調達費用	79	110
その他	12	11
営業外費用合計	273	413
経常利益	711	7,100
特別利益		
固定資産売却益	1,207	-
特別利益合計	1,207	-
匿名組合損益分配前税金等調整前中間純利益	1,918	7,100
匿名組合損益分配額	-	0
税金等調整前中間純利益	1,918	7,099
法人税、住民税及び事業税	539	2,212
法人税等調整額	161	356
法人税等合計	700	1,856
中間純利益	1,218	5,243
非支配株主に帰属する中間純利益	24	1
親会社株主に帰属する中間純利益	1,193	5,242

【中間連結包括利益計算書】
 【中間連結会計期間】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
中間純利益	1,218	5,243
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10	13
為替換算調整勘定	229	256
その他の包括利益合計	239	270
中間包括利益	1,457	5,514
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,432	5,486
非支配株主に係る中間包括利益	24	27

(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 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	1,918	7,099
減価償却費	73	99
株式報酬費用	-	48
債務履行損失引当金の増減額(は減少)	-	407
受取利息	4	5
受取配当金	4	4
支払利息	181	291
為替差損益(は益)	96	417
投資事業組合運用損益(は益)	-	105
持分法による投資損益(は益)	445	-
固定資産売却損益(は益)	1,207	-
売上債権の増減額(は増加)	47	17
棚卸資産の増減額(は増加)	19,322	283
仕入債務の増減額(は減少)	22	50
前渡金の増減額(は増加)	359	256
前払費用の増減額(は増加)	52	29
未払費用の増減額(は減少)	41	17
未払金の増減額(は減少)	345	157
未払消費税等の増減額(は減少)	29	19
預り金の増減額(は減少)	27	43
前受金の増減額(は減少)	50	42
前受収益の増減額(は減少)	52	0
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	575	9
その他	47	28
小計	18,064	7,162
利息及び配当金の受取額	8	9
利息の支払額	199	291
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	461	2,027
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,794	4,853
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	109	176
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	-	10
出資金の払込による支出	64	32
投資有価証券の取得による支出	-	1,000
投資有価証券の償還による収入	-	20
敷金及び保証金の差入による支出	51	410
敷金及び保証金の回収による収入	-	61
その他	9	23
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,568	1,388
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)	1,474	1,230
長期借入れによる収入	22,501	32,824
長期借入金の返済による支出	9,202	30,654
リース債務の返済による支出	16	14
配当金の支払額	1,004	903
その他	35	86
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,786	107
現金及び現金同等物に係る換算差額	98	336
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	340	3,909
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中間期末残高	22,799	26,657

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)

当中間連結会計期間において、CJ TX LUXTON LLCに対する支配を獲得したため連結の範囲に含めております。

(中間連結損益計算書関係)

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 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
役員報酬	207百万円	186百万円
給与手当	596	652

(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 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
現金及び預金勘定	23,144百万円	26,865百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	344	208
現金及び現金同等物	22,799	26,657

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年1月1日 至 2023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
2023年3月27日 定時株主総会	普通株式	1,005	55	2022年12月31日	2023年3月28日	利益剰余金

当中間連結会計期間(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

(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 2023年1月1日 至 2023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	680	344	549	1,575	-	-	1,575
フロー	8,788	-	-	8,788	-	-	8,788
その他	-	-	-	-	9	-	9
顧客との契約から生じる収益	8,788	7	549	9,345	9	-	9,355
内、一時点で移転される財及び サービス	8,788	-	244	9,033	9	-	9,042
内、一定期間にわたり移転される 財及びサービス	-	7	305	312	0	-	312
その他の収益 (注4)	680	337	-	1,018	-	-	1,018
外部顧客への売上高	9,469	344	549	10,363	9	-	10,373
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	9,469	344	549	10,363	9	-	10,373
セグメント利益又は損失()	2,097	114	353	2,565	9	1,881	693

(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。

当中間連結会計期間（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。

(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 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
1株当たり中間純利益	65円26銭	318円24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)	1,193	5,242
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)	1,193	5,242
普通株式の期中平均株式数(株)	18,285,659	16,472,068

(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)

(新株式発行及び自己株式の処分並びに株式の売出し)

当社は2024年7月11日開催の取締役会において、新株式発行及び自己株式の処分並びに当社株式の売出しに関して決議し、2024年7月23日に条件決定した、新株式発行と自己株式の処分については、2024年7月29日に払込が完了しております。また、当社株式の売出しに関連する第三者割当による新株式発行については、2024年8月27日に払込が行われる予定です。

1. 公募による新株式発行（一般募集）

(1)	発行した株式の種類及び数	普通株式 2,865,300株
(2)	発行価格	1株につき2,168円
(3)	発行価格の総額	6,211,970,400円
(4)	払込金額	1株につき2,078.56円
(5)	払込金額の総額	5,955,697,968円
(6)	増加した資本金及び資本準備金の額	増加した資本金の額 2,977,848,984円 増加した資本準備金の額 2,977,848,984円
(7)	払込期日	2024年7月29日

2. 公募による自己株式の処分（一般募集）

(1)	募集株式の種類及び数	普通株式 700,000株
(2)	処分価格	1株につき2,168円
(3)	処分価格の総額	1,517,600,000円
(4)	払込金額	1株につき2,078.56円
(5)	払込金額の総額	1,454,992,000円
(6)	払込期日	2024年7月29日

3. 当社株式の売り出し（オーバーアロットメントによる売出し）

(1)	売出株式の種類及び数	普通株式 534,700株
(2)	売出価格	1株につき2,168円
(3)	売出価格の総額	1,159,229,600円
(4)	受渡期日	2024年7月30日

4. 第三者割当による新株式発行（オーバーアロットメントによる売出しに関連して行う第三者割当増資）

(1)	発行する株式の種類及び数	普通株式（上限） 534,700株
(2)	払込金額	1株につき2,078.56円
(3)	払込金額の総額	（上限）1,111,406,032円
(4)	増加する資本金及び資本準備金の額	増加する資本金の額（上限） 555,703,016円 増加する資本準備金の額（上限） 555,703,016円
(5)	払込期日	2024年8月27日
(6)	割当先	野村證券株式会社

5. 資金の使途

今回の一般募集と同日付をもって決議された本件第三者割当増資の手取概算額上限1,105,406,032円と合わせ、手取概算額合計上限8,478,096,000円について、2024年12月末までに、不動産投資事業の更なる利益成長に向けた新たな開発用地の仕入資金に全額を充当する予定であります。

2【その他】

2024年8月9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.....703百万円

(ロ) 1株当たりの金額.....42円50銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2024年9月10日

(注) 2024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

2024年8月13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2024年1月1日から2024年12月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年1月1日から2024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2024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。

その他の事項

会社の2023年12月31日をもって終了した前連結会計年度の第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間に係る四半期連結財務諸表並びに前連結会計年度の連結財務諸表は、それぞれ、前任監査人によって四半期レビュー及び監査が実施されている。前任監査人は、当該四半期連結財務諸表に対して2023年8月14日付けで無限定の結論を表明しており、また、当該連結財務諸表に対して2024年3月22日付けで無限定適正意見を表明している。

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. X B R Lデータは期中レビューの対象には含まれていません。