

【表紙】

|            |                                                                                                    |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【提出書類】     | 四半期報告書                                                                                             |
| 【根拠条文】     | 金融商品取引法第24条の4の7第1項                                                                                 |
| 【提出先】      | 関東財務局長                                                                                             |
| 【提出日】      | 2024年5月13日                                                                                         |
| 【四半期会計期間】  | 第25期第1四半期（自 2024年1月1日 至 2024年3月31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】 | 株式会社東京証券取引所<br>（東京都中央区日本橋兜町2番1号）<br>大阪支店<br>（大阪府大阪市中央区今橋四丁目1番1号）<br>名古屋支店<br>（愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7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<br>第1四半期連結<br>累計期間           | 第25期<br>第1四半期連結<br>累計期間           | 第24期                               |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 会計期間                           | 自2023年<br>1月1日<br>至2023年<br>3月31日 | 自2024年<br>1月1日<br>至2024年<br>3月31日 | 自2023年<br>1月1日<br>至2023年<br>12月31日 |
| 売上高 (百万円)                      | 8,130                             | 29,729                            | 31,597                             |
| 経常利益 (百万円)                     | 879                               | 4,292                             | 5,718                              |
| 親会社株主に帰属する四半期(当期)<br>純利益 (百万円) | 1,350                             | 2,758                             | 4,709                              |
| 四半期包括利益又は包括利益 (百万円)            | 1,349                             | 2,887                             | 4,991                              |
| 純資産額 (百万円)                     | 31,259                            | 33,482                            | 31,501                             |
| 総資産額 (百万円)                     | 77,082                            | 97,361                            | 101,482                            |
| 1株当たり四半期(当期)純利益 (円)            | 73.86                             | 167.77                            | 267.76                             |
| 潜在株式調整後1株当たり四半期<br>(当期)純利益 (円) | -                                 | -                                 | -                                  |
| 自己資本比率 (%)                     | 40.5                              | 34.3                              | 30.9                               |

(注) 1. 当社は四半期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株当たり四半期(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】

当第1四半期連結累計期間において、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1四半期連結累計期間より、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 四半期連結財務諸表 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】

当第1四半期連結累計期間において、当四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また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、当四半期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5月10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1四半期決算説明資料」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）財政状態及び経営成績の状況

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。当第1四半期連結累計期間においても、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、当第1四半期連結累計期間の売上高は29,729百万円（前年同期比265.7%増）、営業利益は4,126百万円（同351.3%増）、経常利益は4,292百万円（同388.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,758百万円（同104.3%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、当第1四半期連結累計期間においては、24件・15,000百万円（前年同期比2件増・3,900百万円減）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の進捗を上回り好調に推移しています。

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ご評価をいただいております。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2,216億円となっております。

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、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおり、当第1四半期連結累計期間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28,989百万円（前年同期比282.4%増）、セグメント利益は4,522百万円（同192.7%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226百万円（前年同期比47.4%増）、セグメント利益は123百万円（同98.9%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507百万円（前年同期比31.2%増）、セグメント利益は366百万円（同12.7%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4,121百万円減少し、97,361百万円となりました。これは主に、当第1四半期連結累計期間において、販売用不動産が8,654百万円減少した一方、現金及び預金が3,115百万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、6,102百万円減少し、63,878百万円となりました。これは主に、長期借入金金が6,224百万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1,981百万円増加し、33,482百万円となりました。これは主に、利益剰余金が1,854百万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34.3%となりました。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第1四半期連結累計期間において、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

当第1四半期連結累計期間において、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】

当第1四半期連結累計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 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   | 第1四半期会計期間末<br>現在発行数(株)<br>(2024年3月31日) | 提出日現在<br>発行数(株)<br>(2024年5月13日) | 上場金融商品取引所<br>名又は登録認可金融<br>商品取引業協会名 | 内容               |
|------|----------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|------------------|
| 普通株式 | 18,285,800                             | 18,285,800                      | 東京証券取引所<br>(プライム市場)                | 単元株式数は100株であります。 |
| 計    | 18,285,800                             | 18,285,800                      | -                                  | -                |

(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<br>総数増減数<br>(株) | 発行済株式<br>総数残高<br>(株) | 資本金<br>増減額<br>(百万円) | 資本金残高<br>(百万円) | 資本準備金<br>増減額<br>(百万円) | 資本準備金<br>残高<br>(百万円) |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 2024年1月1日～<br>2024年3月31日 | -                     | 18,285,800           | -                   | 3,048          | -                     | 3,026                |

( 5 ) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

( 6 ) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年3月31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)<br>普通株式 1,843,100 | -        | -              |
| 完全議決権株式(その他)   | 普通株式 16,435,200            | 164,352  | -              |
| 単元未満株式         | 普通株式 7,500                 | -        | 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        | -                          | 164,352  | -              |

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式41株が含まれております。

【自己株式等】

2024年3月31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<br>株式数(株) | 他人名義所有<br>株式数(株) | 所有株式数の<br>合計(株) | 発行済株式総数<br>に対する所有株<br>式数の割合<br>(%) |
|--------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------------------------|
| (自己保有株式)<br>地主株式会社 | 東京都千代田区丸の内一丁目5番1号 | 1,843,100        | -                | 1,843,100       | 10.07                              |
| 計                  | -                 | 1,843,100        | -                | 1,843,100       | 10.07                              |

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 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、第1四半期連結会計期間（2024年1月1日から2024年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2024年1月1日から2024年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、PwC Japan有限責任監査法人による四半期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。

第24期連結会計年度 ひびき監査法人

第25期第1四半期連結会計期間及び第1四半期連結累計期間 PwC Japan有限責任監査法人

## 1【四半期連結財務諸表】

## (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

|                   | 前連結会計年度<br>(2023年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2024年3月31日) |
|-------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>資産の部</b>       |                          |                              |
| 流動資産              |                          |                              |
| 現金及び預金            | 23,092                   | 26,208                       |
| 営業未収入金            | 330                      | 185                          |
| 販売用不動産            | 60,060                   | 51,406                       |
| 前渡金               | 263                      | 213                          |
| 前払費用              | 202                      | 220                          |
| その他               | 69                       | 187                          |
| 流動資産合計            | 84,019                   | 78,421                       |
| 固定資産              |                          |                              |
| 有形固定資産            |                          |                              |
| 建物及び構築物(純額)       | 713                      | 707                          |
| 車両運搬具及び工具器具備品(純額) | 76                       | 73                           |
| 土地                | 13,971                   | 13,971                       |
| リース資産(純額)         | 97                       | 89                           |
| 有形固定資産合計          | 14,859                   | 14,841                       |
| 無形固定資産            |                          |                              |
| その他               | 49                       | 48                           |
| 無形固定資産合計          | 49                       | 48                           |
| 投資その他の資産          |                          |                              |
| 投資有価証券            | 343                      | 1,881                        |
| 出資金               | 1,084                    | 692                          |
| 敷金及び保証金           | 803                      | 1,150                        |
| 長期前払費用            | 100                      | 100                          |
| その他               | 305                      | 228                          |
| 貸倒引当金             | 84                       | 3                            |
| 投資その他の資産合計        | 2,553                    | 4,048                        |
| 固定資産合計            | 17,462                   | 18,939                       |
| 資産合計              | 101,482                  | 97,361                       |

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2023年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2024年3月31日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                          |                              |
| 流動負債          |                          |                              |
| 営業未払金         | 110                      | 255                          |
| 短期借入金         | 1,440                    | 1,693                        |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 886                      | 827                          |
| 未払金           | 415                      | 388                          |
| 未払法人税等        | 2,202                    | 1,543                        |
| 未払消費税等        | 15                       | 47                           |
| 前受金           | 169                      | 62                           |
| 1年内返還予定の預り保証金 | 1,715                    | 1,614                        |
| その他           | 528                      | 657                          |
| 流動負債合計        | 7,483                    | 7,091                        |
| 固定負債          |                          |                              |
| 長期借入金         | 60,339                   | 54,114                       |
| 長期預り敷金保証金     | 883                      | 883                          |
| 債務履行引受引当金     | 110                      | 517                          |
| 関係会社整理損失引当金   | 129                      | 131                          |
| その他           | 1,034                    | 1,140                        |
| 固定負債合計        | 62,496                   | 56,786                       |
| 負債合計          | 69,980                   | 63,878                       |
| <b>純資産の部</b>  |                          |                              |
| 株主資本          |                          |                              |
| 資本金           | 3,048                    | 3,048                        |
| 資本剰余金         | 4,657                    | 4,657                        |
| 利益剰余金         | 26,733                   | 28,588                       |
| 自己株式          | 3,499                    | 3,499                        |
| 株主資本合計        | 30,940                   | 32,794                       |
| その他の包括利益累計額   |                          |                              |
| その他有価証券評価差額金  | 6                        | 33                           |
| 為替換算調整勘定      | 417                      | 518                          |
| その他の包括利益累計額合計 | 424                      | 551                          |
| 非支配株主持分       | 136                      | 136                          |
| 純資産合計         | 31,501                   | 33,482                       |
| 負債純資産合計       | 101,482                  | 97,361                       |

## (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】

## 【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

|                       | 前第1四半期連結累計期間<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2024年1月1日<br>至 2024年3月31日) |
|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 売上高                   | 8,130                                         | 29,729                                        |
| 売上原価                  | 6,117                                         | 24,376                                        |
| 売上総利益                 | 2,012                                         | 5,352                                         |
| 販売費及び一般管理費            | 1,098                                         | 1,225                                         |
| 営業利益                  | 914                                           | 4,126                                         |
| 営業外収益                 |                                               |                                               |
| 受取利息                  | 2                                             | 0                                             |
| 持分法による投資利益            | 40                                            | -                                             |
| 投資事業組合運用益             | -                                             | 90                                            |
| 為替差益                  | 28                                            | 246                                           |
| その他                   | 4                                             | 27                                            |
| 営業外収益合計               | 75                                            | 366                                           |
| 営業外費用                 |                                               |                                               |
| 支払利息                  | 74                                            | 128                                           |
| 資金調達費用                | 32                                            | 62                                            |
| その他                   | 4                                             | 10                                            |
| 営業外費用合計               | 111                                           | 201                                           |
| 経常利益                  | 879                                           | 4,292                                         |
| 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四半期純利益 | 2,086                                         | 4,292                                         |
| 匿名組合損益分配額             | -                                             | 0                                             |
| 税金等調整前四半期純利益          | 2,086                                         | 4,292                                         |
| 法人税、住民税及び事業税          | 581                                           | 1,442                                         |
| 法人税等調整額               | 130                                           | 89                                            |
| 法人税等合計                | 712                                           | 1,532                                         |
| 四半期純利益                | 1,374                                         | 2,760                                         |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益      | 23                                            | 1                                             |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益      | 1,350                                         | 2,758                                         |

【四半期連結包括利益計算書】  
 【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

|                 | 前第1四半期連結累計期間<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2024年1月1日<br>至 2024年3月31日) |
|-----------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 四半期純利益          | 1,374                                         | 2,760                                         |
| その他の包括利益        |                                               |                                               |
| その他有価証券評価差額金    | 12                                            | 26                                            |
| 為替換算調整勘定        | 12                                            | 100                                           |
| その他の包括利益合計      | 24                                            | 126                                           |
| 四半期包括利益         | 1,349                                         | 2,887                                         |
| (内訳)            |                                               |                                               |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 1,325                                         | 2,871                                         |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 23                                            | 15                                            |

【注記事項】

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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<br>(自 2023年1月1日<br>至 2023年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2024年1月1日<br>至 2024年3月31日) |
|-------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 減価償却費 | 77百万円                                         | 36百万円                                         |

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)

配当金支払額

| (決議)                 | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日         | 効力発生日      | 配当の原資 |
|----------------------|-------|-----------------|---------------------|-------------|------------|-------|
| 2023年3月27日<br>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 |

当第1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)

配当金支払額

| (決議)                 | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日         | 効力発生日      | 配当の原資 |
|----------------------|-------|-----------------|---------------------|-------------|------------|-------|
| 2024年3月22日<br>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 |

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

・前第1四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023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<br>(注1) | 調整額<br>(注2) | 四半期連<br>結損益計<br>算書計上<br>額<br>(注3) |
|----------------------------|-------------|-------------|------------|-------|-------------|-------------|-----------------------------------|
|                            | 不動産<br>投資事業 | 不動産<br>賃貸事業 | 資産運用<br>事業 | 計     |             |             |                                   |
| 売上高                        |             |             |            |       |             |             |                                   |
| ストック                       | 264         | 153         | 386        | 804   | -           | -           | 804                               |
| フロー                        | 7,315       | -           | -          | 7,315 | -           | -           | 7,315                             |
| その他                        | -           | -           | -          | -     | 9           | -           | 9                                 |
| 顧客との契約から生じる収益              | 7,315       | 3           | 386        | 7,706 | 9           | -           | 7,715                             |
| 内、一時点で移転される財及び<br>サービス     | 7,315       | -           | -          | 7,315 | 9           | -           | 7,325                             |
| 内、一定期間にわたり移転される<br>財及びサービス | -           | 3           | 386        | 390   | 0           | -           | 390                               |
| その他の収益 (注4)                | 264         | 149         | -          | 414   | -           | -           | 414                               |
| 外部顧客への売上高                  | 7,580       | 153         | 386        | 8,120 | 9           | -           | 8,130                             |
| セグメント間の内部売上高又<br>は振替高      | -           | -           | -          | -     | -           | -           | -                                 |
| 計                          | 7,580       | 153         | 386        | 8,120 | 9           | -           | 8,130                             |
| セグメント利益又は損失( )             | 1,544       | 61          | 325        | 1,932 | 9           | 1,027       | 914                               |

(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。

当第1四半期連結累計期間（自 2024年1月1日 至 2024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<br>(注1) | 調整額<br>(注2) | 四半期連<br>結損益計<br>算書計上<br>額<br>(注3) |
|----------------------------|-------------|-------------|------------|--------|-------------|-------------|-----------------------------------|
|                            | 不動産<br>投資事業 | 不動産<br>賃貸事業 | 資産運用<br>事業 | 計      |             |             |                                   |
| 売上高                        |             |             |            |        |             |             |                                   |
| ストック                       | 346         | 226         | 507        | 1,080  | -           | -           | 1,080                             |
| フロー                        | 28,642      | -           | -          | 28,642 | -           | -           | 28,642                            |
| その他                        | -           | -           | -          | -      | 6           | -           | 6                                 |
| 顧客との契約から生じる収益              | 28,642      | 10          | 507        | 29,160 | 6           | -           | 29,166                            |
| 内、一時点で移転される財及び<br>サービス     | 28,642      | -           | -          | 28,642 | 6           | -           | 28,649                            |
| 内、一定期間にわたり移転される<br>財及びサービス | -           | 10          | 507        | 517    | 0           | -           | 517                               |
| その他の収益（注4）                 | 346         | 216         | -          | 562    | -           | -           | 562                               |
| 外部顧客への売上高                  | 28,989      | 226         | 507        | 29,722 | 6           | -           | 29,729                            |
| セグメント間の内部売上高又<br>は振替高      | -           | -           | -          | -      | -           | -           | -                                 |
| 計                          | 28,989      | 226         | 507        | 29,722 | 6           | -           | 29,729                            |
| セグメント利益又は損失（ ）             | 4,522       | 123         | 366        | 5,012  | 6           | 892         | 4,126                             |

（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、当第1四半期連結累計期間に、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・<br>ファンドフィー・個人投<br>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、前第1四半期連結累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 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

|                                     | 前第 1 四半期連結累計期間<br>( 自 2023年 1 月 1 日<br>至 2023年 3 月 31 日 ) | 当第 1 四半期連結累計期間<br>( 自 2024年 1 月 1 日<br>至 2024年 3 月 31 日 ) |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1 株当たり四半期純利益                        | 73円86銭                                                    | 167円77銭                                                   |
| ( 算定上の基礎 )                          |                                                           |                                                           |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益<br>( 百万円 )         | 1,350                                                     | 2,758                                                     |
| 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四半期<br>純利益 ( 百万円 ) | 1,350                                                     | 2,758                                                     |
| 普通株式の期中平均株式数 ( 株 )                  | 18,285,659                                                | 16,442,659                                                |

( 注 ) 潜在株式調整後 1 株当たり四半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。

( 重要な後発事象 )

( 譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分 )

当社は、2024年 3 月 22 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                    | 2024年 4 月 19 日                                   |
| ( 2 ) 処分する株式の種類及び数            | 当社普通株式 10,412株                                   |
| ( 3 ) 処分価額                    | 1 株につき 2,305円                                    |
| ( 4 ) 処分総額                    | 23,999,660円                                      |
| ( 5 ) 処分先およびその人数並び<br>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。 )<br>1 名 10,412株 |

2 . 本自己株式処分の目的及び理由

当社は2024年 2 月 13 日付「当社の取締役および従業員に対する譲渡制限付株式報酬制度の導入に関するお知らせ」  
 で公表した通り、同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および社外取締役を  
 除く。 ) および当社の全従業員 ( 正社員を対象とし、一部の契約社員やアルバイト社員等は除く。 ) 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ともに、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に、新たな報酬制度として、譲渡制限付株式報酬制度を導入することを決議いた  
 しました。なお、本制度の導入については、2024年 3 月 22 日開催の第 24 期定時株主総会において承認決議されてお  
 ります。

### (特定子会社の清算)

当社は、2024年5月10日開催の取締役会において、当社の特定子会社であるKumagai Australia Pty Limited及びKumagai Australia Finance Pty Limitedについて、解散及び清算することを決議いたしました。

#### 1. 清算の経緯

当社の連結子会社であるニューリアルプロパティ株式会社の子会社である、Kumagai Australia Pty Limited及びKumagai Australia Finance Pty Limitedについては、豪州における海外PFI事業等を行っていましたが、この度、豪州における事業終了に伴い、同2社を解散及び清算することといたしました。

#### 2. 清算する特定子会社の概要

##### ・Kumagai Australia Pty Limitedの概要

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| (1) 名称        | Kumagai Australia Pty Limited |
| (2) 所在地       | オーストラリア連邦 ニューサウスウェールズ州        |
| (3) 代表者の氏名    | 橋爪 伸浩                         |
| (4) 事業内容      | 不動産事業                         |
| (5) 資本金       | 268,399千豪ドル                   |
| (6) 設立年月日     | 1982年2月                       |
| (7) 大株主及び持株比率 | ニューリアルプロパティ株式会社 100%          |

##### ・Kumagai Australia Finance Pty Limitedの概要

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| (1) 名称        | Kumagai Australia Finance Pty Limited |
| (2) 所在地       | オーストラリア連邦 ニューサウスウェールズ州                |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 橋爪 伸浩                                 |
| (4) 事業内容      | 海外PFI事業                               |
| (5) 資本金       | 5,352千豪ドル                             |
| (6) 設立年月日     | 1986年1月                               |
| (7) 大株主及び持株比率 | ニューリアルプロパティ株式会社 100%                  |

#### 3. 解散及び清算の日程

解散及び清算の日程につきましては、必要な手続きが完了次第、解散及び清算終了となる予定ですが具体的な日程は現時点において未定です。

#### 4. 今後の見通し

本件に伴う業績に与える影響は現在精査中です。今後、業績に大きな影響が見込まれる場合は、速やかに開示いたします。

## 2【その他】

該当事項はありません。

## 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。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年5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<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 太田英男 |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 佐藤孝  |
| 指定有限責任社員<br>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第1四半期連結会計期間（2024年1月1日から2024年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2024年1月1日から2024年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、地主株式会社及び連結子会社の2024年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期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1四半期連結会計期間及び第1四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5月15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。

### 四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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。

四半期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四半期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四半期連結財務諸表の作成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。

### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期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四半期レビューの基準に従って、四半期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四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、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、四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、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、四半期レビュー報告書において四半期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四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期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、四半期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。

- ・ 四半期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四半期連結財務諸表の作成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四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期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。

- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、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、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施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、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期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. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四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 データは四半期レビューの対象には含まれていません。