

【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】	2026年8月13日
【中間会計期間】	第27期中（自 2026年1月1日 至 2026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26期 中間連結会計期間	第27期 中間連結会計期間	第26期
会計期間	自2025年1月1日 至2025年6月30日	自2026年1月1日 至2026年6月30日	自2025年1月1日 至2025年12月31日
売上高 (百万円)	39,816	34,592	76,327
経常利益 (百万円)	3,174	3,258	7,191
親会社株主に帰属する中間（当期） 純利益 (百万円)	2,780	2,092	7,369
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	2,267	2,231	7,026
純資産額 (百万円)	46,455	53,331	51,906
総資産額 (百万円)	115,400	206,644	146,354
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	134.99	101.16	357.07
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 (%)	40.1	24.6	34.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	7,731	△26,608	△3,328
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△3,084	△30,916	△15,366
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△1,465	54,980	22,512
現金及び現金同等物の中間期末（期 末）残高 (百万円)	26,607	24,777	27,302

- (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。

地主・KJRM合同会社を営業者とする匿名組合に出資を行い、同組合を連結の範囲に含めております。また、当社の連結子会社であったLCP San Antonio Owner LLC、LCP Jinushi MO JV 1 LLC及びLCP St Peters 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、2026年8月13日に当社ウェブサイト（※）に掲載しております「2026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

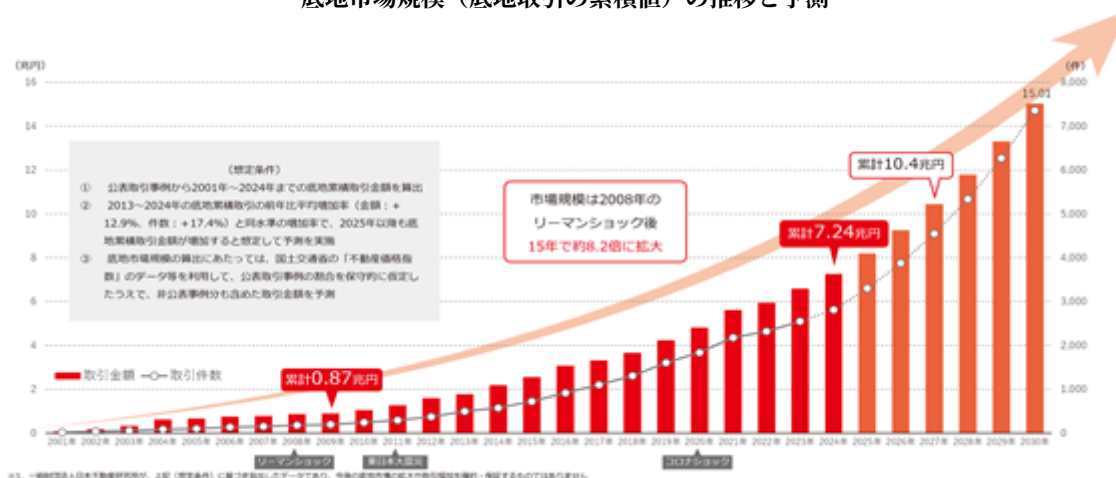
当中間連結会計期間における当社グループ（当社、連結子会社及び持分法適用会社）の経営成績及び財政状態の状況の概要は次のとおりであります。

① 事業環境の状況

当社が創出・拡大を牽引してきた底地マーケットは、一般財団法人日本不動産研究所の調査によると、リーマンショック後の2009年の0.87兆円の規模から、2024年時点で7.24兆円と15年で8.2倍まで拡大しております。2027年には、10.4兆円への市場拡大が予測されているなど、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。また、足元では、東証改革「資本コストや株価を意識した経営」や投資家からの要請を背景に、企業においてCRE戦略を見直す動きが加速しております。上場企業が所有する土地のみを対象としても、その市場規模は46兆円にのびります。

当社は、底地マーケットに加えて、このCRE市場を新たなターゲットとし、JINUSHIビジネスの更なる拡大を目指しております。

底地市場規模（底地取引の累積値）の推移と予測



当社の事業領域



② 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、建物を所有しないことから自然災害やマーケット

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権設定契約を締結し、建物投資はテナントが行うため追加投資を必要としない、安定的な収益が長期にわたって見込めるビジネスモデルであります。

また、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、事業を推進しております。

2026年6月末時点のJINUSHIビジネスの開発実績は、累計580案件、約7,406億円に拡大しております。

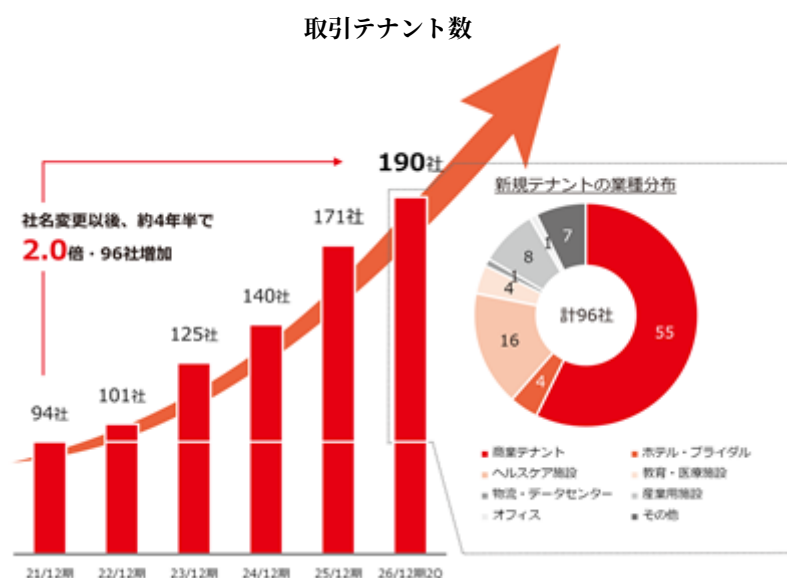


そのような状況下、当中間連結会計期間においても、建物を所有しないことから自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的に収益を得ることができるJINUSHIビジネスを基本戦略に、新規仕入及び販売用不動産の売却を推進いたしました。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は34,592百万円（前年同期比13.1%減）、営業利益は4,416百万円（同8.9%増）、経常利益は3,258百万円（同2.6%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は2,092百万円（同24.7%減）となりました。なお、2026年12月期は主に第4四半期に利益を計上する計画であります。当期売却予定案件の92%は決定済み（当期に見込むフロー収益の売上総利益を母数として、売却先及び売買条件決定案件を決定分として算出）、残りについても全て購入意向表明書受領済みであり、親会社株主に帰属する当期純利益8,000百万円の達成確度が高い状況となっております。

また、当中間連結会計期間の仕入（契約ベース）については、494億円（前年同期比209億円増）となりました。社名変更を契機に取り組み始めた3つの成長戦略「テナント業種の多様化」「事業エリアの拡大」「JINUSHIリースバック提案」による成果に加え、東証改革や投資家からの要請を背景とした企業による不動産売却やCRE戦略の見直し、建築費上昇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。

なお、取引テナント数においては、2026年6月末時点で190社となり、社名変更以降、約4年半で2.0倍に拡大しております。

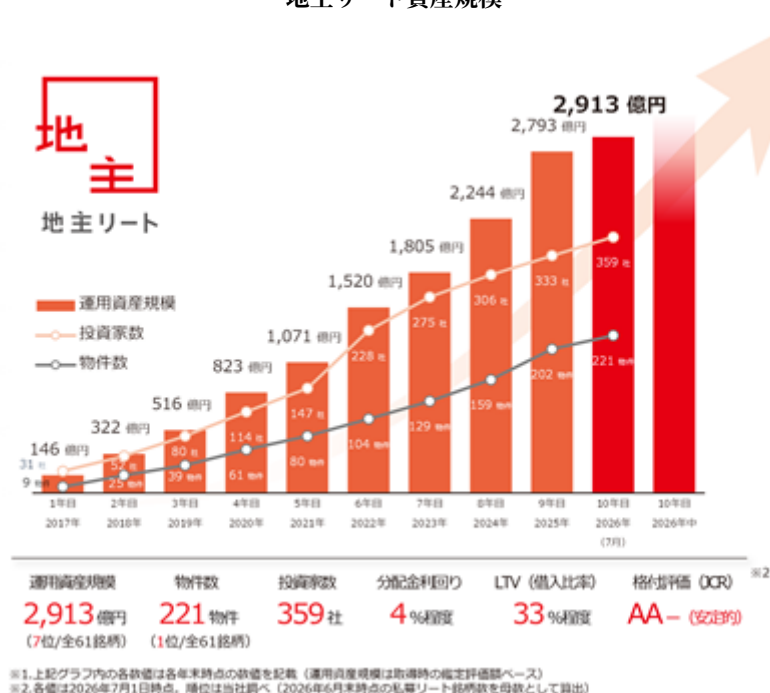


地主リートにつきましては、国内唯一の底地特化型私募リートとして、年金や生損保といった機関投資家からご評価をいただいております。

地主リートは、2017年1月の運用開始後10年連続で増資を実現し、2026年7月1日時点における運用資産規模は2,913億円（取得時の鑑定評価額ベース）となっております。中期目標とする運用資産規模3,000億円は計画どおり2026年12月期中の達成が確実であり、これを通過点として、早期に5,000億円の達成を目指しております。

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。

地主リート資産規模



当社グループは、2026年2月12日に、2026年12月期から2028年12月期までの3年間を計画期間とする、新たな「中期経営計画 (2026-2028)」を発表いたしました。引き続き、中期経営計画 (2026-2028) の達成及びESG方針に沿った事業推進を通じて、持続可能な社会の実現と企業価値向上を目指してまいります。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

イ. 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32,457百万円 (前年同期比15.9%減)、セグメント利益は5,540百万円 (同2.1%増) となりました。

ロ. 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1,152百万円 (前年同期比109.4%増)、セグメント利益は739百万円 (同171.5%増) となりました。

ハ. 資産運用事業

資産運用事業におきましては、売上高は618百万円 (前年同期比4.4%減)、セグメント利益は258百万円 (同18.1%減) となりました。

③ 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60,289百万円増加し、206,644百万円となりました。これは主に、販売用不動産が34,428百万円、土地が26,686百万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58,864百万円増加し、153,312百万円となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が1,247百万円、長期借入金が32,733百万円、ノンリコース長期借入金が22,750百万円増加したこと等によります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ1,425百万円増加し、53,331百万円となりました。これは主に、利益剰余金が851百万円、非支配株主持分が432百万円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24.6%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2,524百万円減少し、24,777百万円となりました。

(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3,290百万円となった一方、棚卸資産30,214百万円の増加や、法人税等の支払額1,862百万円等により、減少した資金は26,608百万円（前年同期比34,340百万円の減少）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30,916百万円（前年同期比27,832百万円の減少）となりました。なお、主な要因は有形固定資産の取得31,012百万円による資金減少であります。

（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、保有する棚卸資産の売却等に伴う長期借入金の返済による支出24,509百万円や配当金の支払額1,240百万円等の一方、新規棚卸資産の仕入等に伴う長期借入金による資金調達81,520百万円等を行った結果、増加した資金は54,980百万円（前年同期比56,446百万円の増加）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 【重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【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

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在 発行数(株) (2026年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2026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	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】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【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)
2026年1月1日～ 2026年6月30日	—	21,569,700	—	6,461	—	6,439

(5) 【大株主の状況】

2026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	13.46
株式会社日本カストディ銀行 (投資信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	1,719,000	8.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (その他信託口)	東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティAIR	1,101,400	5.13
合同会社松岡	大阪府池田市旭丘2-6-14	915,000	4.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (投資信託口)	東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティAIR	906,300	4.22
株式会社日本カストディ銀行 (信託E口)	東京都中央区晴海1-8-12	750,000	3.49
西羅 弘文	東京都目黒区	398,964	1.86
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券 株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U. K. (東京都港区虎ノ門2-6-1 虎ノ門ヒルズス テーションタワー)	353,300	1.64
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋3-11-1)	342,900	1.59
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1-4-5)	338,239	1.57
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE NVI01 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E 14 5NT, UK (東京都中央区日本橋3-11-1)	251,700	1.17
計	—	9,964,103	46.45

- (注) 1. 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、投資信託設定分は1,719,000株、年金信託設定分は10,400株、その他信託設定分は96,400株であり、その合計は1,825,800株となっております。
2. 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、投資信託設定分は906,300株、年金信託設定分は18,100株、その他信託設定分は1,101,400株であり、その合計は2,025,800株となっております。
3. 当社は株式給付信託(J-ESOP)を導入しており、当該株式給付信託に係る株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が保有する当社株式750,000株は、発行済株式数から控除する自己株式には含めておりません。
4. 2026年4月6日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、野村アセットマネジメント株式会社及びその共同保有者であるノムラ インターナショナル ピーエルシーが2026年3月31日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、野村アセットマネジメント株式会社については、当中間会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、大量保有報告書の変更報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
野村アセットマネジメント株式会社	東京都江東区豊洲2-2-1	724,600	3.36
ノムラ インターナショナル ピーエルシー (NOMURA INTERNATIONAL PLC)	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	236,426	1.10

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026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 122,500	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 21,399,900	213,999	—
単元未満株式	普通株式 47,300	—	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	—	213,999	—

(注) 1. 「完全議決権株式 (その他)」欄の普通株式には、株式給付信託 (J-ESOP) が保有する当社株式750,000株 (議決権数7,500個) が含まれております。

2. 「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式88株が含まれております。

② 【自己株式等】

2026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	122,500	-	122,500	0.56
計	—	122,500	-	122,500	0.56

(注) 1. 当中間連結会計期間における退職者より、3,876株の譲渡制限付株式を無償取得しております。

2. 2026年3月25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に基づき、2026年4月15日に自己株式20,407株の処分を実施しております。

3. 株式給付信託 (J-ESOP) が保有する当社株式は、上記自己保有株式に含めておりません。

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（2026年1月1日から2026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 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,571	26,694
営業未収入金	668	731
販売用不動産	79,289	113,718
前渡金	1,235	854
前払費用	297	318
その他	62	274
流動資産合計	109,124	142,592
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,860	1,783
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	55	47
土地	29,494	56,180
リース資産（純額）	161	175
有形固定資産合計	31,571	58,187
無形固定資産		
ソフトウェア	15	46
その他	30	9
無形固定資産合計	46	55
投資その他の資産		
投資有価証券	3,534	3,537
出資金	1	1
敷金及び保証金	1,305	1,299
長期前払費用	294	573
繰延税金資産	358	285
その他	118	111
投資その他の資産合計	5,612	5,808
固定資産合計	37,229	64,051
資産合計	146,354	206,644

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年12月31日)	当中間連結会計期間 (2026年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	292	126
短期借入金	1,500	2,000
1年内返済予定の長期借入金	1,023	2,270
未払金	269	272
未払費用	88	216
リース債務	40	42
未払法人税等	2,070	1,118
未払消費税等	101	15
預り金	414	343
前受金	243	150
前受収益	257	498
1年内返還予定の預り保証金	2,107	3,249
その他	205	114
流動負債合計	8,614	10,417
固定負債		
長期借入金	74,236	106,969
ノンリコース長期借入金	7,650	30,400
長期預り敷金保証金	1,185	2,273
リース債務	119	129
匿名組合出資預り金	1,625	1,917
繰延税金負債	159	198
債務履行引受引当金	518	519
株式報酬引当金	—	74
資産除去債務	340	343
その他	—	70
固定負債合計	85,834	142,894
負債合計	94,448	153,312
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,461	6,461
資本剰余金	8,274	9,360
利益剰余金	36,676	37,528
自己株式	△1,680	△2,701
株主資本合計	49,731	50,648
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3	24
為替換算調整勘定	178	233
その他の包括利益累計額合計	181	257
非支配株主持分	1,992	2,424
純資産合計	51,906	53,331
負債純資産合計	146,354	206,644

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
売上高	39,816	34,592
売上原価	33,298	27,335
売上総利益	6,518	7,256
販売費及び一般管理費	※1 2,460	※1 2,839
営業利益	4,057	4,416
営業外収益		
受取利息	13	1
受取配当金	5	15
為替差益	—	158
投資事業組合運用益	10	—
その他	8	33
営業外収益合計	38	209
営業外費用		
支払利息	394	1,072
資金調達費用	106	167
為替差損	357	—
投資事業組合運用損	—	1
持分法による投資損失	29	28
その他	34	97
営業外費用合計	920	1,367
経常利益	3,174	3,258
特別利益		
固定資産売却益	—	33
関係会社清算益	※2 626	—
特別利益合計	626	33
匿名組合損益分配前税金等調整前中間純利益	3,801	3,291
匿名組合損益分配額	—	1
税金等調整前中間純利益	3,801	3,290
法人税、住民税及び事業税	1,156	1,039
法人税等調整額	△140	101
法人税等合計	1,016	1,140
中間純利益	2,784	2,149
非支配株主に帰属する中間純利益	4	56
親会社株主に帰属する中間純利益	2,780	2,092

【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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
中間純利益	2,784	2,149
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	48	21
為替換算調整勘定	△528	37
持分法適用会社に対する持分相当額	△37	23
その他の包括利益合計	△517	82
中間包括利益	2,267	2,231
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	2,282	2,168
非支配株主に係る中間包括利益	△14	62

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026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	3,801	3,290
減価償却費	179	312
株式報酬費用	146	166
債務履行引受引当金の増減額 (△は減少)	2	—
固定資産売却益	—	△33
関係会社清算益	△626	—
持分法による投資損益 (△は益)	29	28
受取利息	△13	△1
受取配当金	△5	△15
支払利息	394	1,072
為替差損益 (△は益)	357	△158
投資事業組合運用損益 (△は益)	△10	1
匿名組合損益分配額	—	1
売上債権の増減額 (△は増加)	△47	△63
棚卸資産の増減額 (△は増加)	6,414	△30,214
仕入債務の増減額 (△は減少)	△308	△165
前渡金の増減額 (△は増加)	△283	381
前払費用の増減額 (△は増加)	△44	△32
未払費用の増減額 (△は減少)	△10	12
未払金の増減額 (△は減少)	△40	11
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△6	△86
預り金の増減額 (△は減少)	△89	△70
前受金の増減額 (△は減少)	△110	△93
前受収益の増減額 (△は減少)	△48	241
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△200	2,228
その他	△56	△623
小計	9,423	△23,810
利息及び配当金の受取額	32	39
利息の支払額	△392	△974
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,332	△1,862
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,731	△26,608
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)	△175	—
有形固定資産の取得による支出	△2,776	△31,012
有形固定資産の売却による収入	—	88
無形固定資産の取得による支出	—	△27
敷金及び保証金の差入による支出	△196	△62
敷金及び保証金の回収による収入	84	68
投資有価証券の取得による支出	△43	—
投資有価証券の償還による収入	26	27
その他	△2	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,084	△30,916

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026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）	△220	220
長期借入れによる収入	34,703	81,520
長期借入金の返済による支出	△35,268	△24,509
リース債務の返済による支出	△13	△20
使途制限付預金の増減額（△は増加）	—	△1,648
非支配株主からの払込みによる収入	—	430
非支配株主への配当金の支払額	△42	△61
匿名組合員からの払込による収入	253	321
匿名組合員への分配金の支出	△7	△30
配当金の支払額	△870	△1,240
その他	—	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,465	54,980
現金及び現金同等物に係る換算差額	△67	19
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,114	△2,524
現金及び現金同等物の期首残高	23,492	27,302
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 26,607	※ 24,777

【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、地主・KJRM合同会社を営業者とする匿名組合に出資を行い、同組合を連結の範囲に含めております。また、当社の連結子会社であったLCP San Antonio Owner LLC、LCP Jinushi MO JV 1 LLC及びLCP St Peters 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。

(追加情報)

(有形固定資産の保有目的の変更)

当中間連結会計期間において、保有目的を変更したことに伴い、有形固定資産として保有していた土地4,329百万円を販売用不動産に振り替えております。

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
役員報酬	216百万円	289百万円
給与手当	689	700

※2 関係会社清算益

前中間連結会計期間 (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クマガイ オーストラリア PTY. リミテッド及びクマガイ オーストラリア ファイナンス PTY. リミテッド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。

当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)

該当事項はありません。

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
現金及び預金勘定	26,991百万円	26,694百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△383	△269
使途制限付預金	—	△1,648
現金及び現金同等物	26,607	24,777

(株主資本等関係)

Ⅰ 前中間連結会計期間（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	50.0	2025年6月30日	2025年9月16日	利益剰余金

3. 株主資本の金額の著しい変動
該当事項はありません。

Ⅱ 当中間連結会計期間（自 2026年1月1日 至 2026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
2026年3月25日 定時株主総会	普通株式	1,240	60.0	2025年12月31日	2026年3月26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
2026年8月13日 取締役会	普通株式	1,394	65.0	2026年6月30日	2026年9月14日	利益剰余金

(注) 2026年8月13日取締役会の決議における配当金の総額には、株式給付規程に基づく株式給付信託（J-ES0P）が保有する当社株式に対する配当金48百万円が含まれております。

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、2026年2月19日開催の取締役会決議に基づき、2026年3月9日付で株式給付信託（J-ES0P）の導入に伴う第三者割当による自己株式750,000株の処分を実施し、株式会社日本カストディ銀行（信託E口）に割り当てております。この結果、自己株式及び資本剰余金がそれぞれ1,058百万円増加しております。

これらの結果等により、当中間連結会計期間末において資本剰余金が9,360百万円、自己株式が2,701百万円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間（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。

Ⅱ 当中間連結会計期間（自 2026年1月1日 至 2026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							
ストック収益 (注4)	1,642	1,152	612	3,407	—	—	3,407
フロー収益 (注5)	30,815	—	—	30,815	—	—	30,815
その他収益	—	—	—	—	369	—	369
顧客との契約から生じる収益	30,815	5	612	31,432	369	—	31,802
内、一時点で移転される財及び サービス	30,815	—	122	30,938	359	—	31,297
内、一定期間にわたり移転される 財及びサービス	—	5	489	494	10	—	504
その他の収益 (注6)	1,642	1,147	—	2,789	—	—	2,789
外部顧客への売上高	32,457	1,152	612	34,222	369	—	34,592
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	6	6	—	△6	—
計	32,457	1,152	618	34,229	369	△6	34,592
セグメント利益又は損失 (△)	5,540	739	258	6,538	216	△2,338	4,416

(注1) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産売買の仲介手数料等を含んでおります。

(注2) セグメント間の内部売上高又は振替高の調整額は、セグメント間取引消去であります。

セグメント利益又は損失の調整額は全社費用であり、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

(注3) セグメント利益又は損失は、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) 不動産投資事業における保有中の賃貸収益＋不動産賃貸事業＋資産運用事業

(注5) 不動産投資事業における売却収益

(注6) 「リース取引に関する会計基準」の対象になる取引等が含まれております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
1株当たり中間純利益	134円99銭	101円16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)	2,780	2,092
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)	2,780	2,092
普通株式の期中平均株式数 (株)	20,596,837	20,687,137

(注) 1. 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。

2. 「株式給付信託（J-ESOP）」制度の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行（信託E口）が保有する当社株式は、1株当たり中間純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

1株当たり中間純利益金額の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結中間会計期間一株、当中間連結会計期間472,376株であります。

(重要な後発事象)

(重要な繰越欠損金の承継)

2026年3月25日に発表した「子会社の解散並びに法人税等（益）及び法人税等調整額（益）の計上に関するお知らせ」に記載のとおり、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は、2026年4月1日開催の臨時株主総会において、同社の解散及び清算を決議いたしました。その後、同年7月23日に同社の残余財産が確定いたしました。これに伴い、同社の有していた繰越欠損金5,408百万円を当社が承継することになりました。

(販売用不動産の売却)

当社グループが保有する販売用不動産の一部については、資産の処分に関する制約として、テナントが当社に対して売渡しを請求する権利を有する覚書をテナントと締結しております。

今般、当該販売用不動産4,014百万円について、帳簿価額を上回る金額でテナントより売渡し請求を受けました。当社は、売却価額及び決済時期について経済合理性があると判断し、2026年8月13日開催の当社取締役会において本件売却を決議いたしました。

2 【その他】

2026年8月13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……………1,394百万円

(ロ) 1株当たりの金額……………65円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日……………2026年9月14日

(注1) 2026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。

(注2) 配当金の総額には、株式会社日本カストディ銀行（信託E口）が保有する当社株式に対する配当金48百万円が含まれております。

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

2026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2026年1月1日から2026年12月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年1月1日から2026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2026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。