

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年3月25日
【事業年度】	第24期（自 2023年1月1日 至 2023年12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 (2023年7月1日から本店所在地 大阪市中央区今橋四丁目1番1号が上記のように移転しております。)
【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 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 大阪支店 (大阪府大阪市中央区今橋四丁目1番1号) 名古屋支店 (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】

## (1) 連結経営指標等

回次		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月		2020年3月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高	(百万円)	74,187	29,886	56,177	49,887	31,597
経常利益	(百万円)	4,599	2,157	5,002	5,943	5,718
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	3,177	1,644	3,124	3,641	4,709
包括利益	(百万円)	2,974	1,976	3,397	4,042	4,991
純資産額	(百万円)	23,870	24,841	27,781	30,960	31,501
総資産額	(百万円)	75,054	71,220	86,337	72,153	101,482
1株当たり純資産額	(円)	1,305.43	1,358.52	1,519.30	1,690.17	1,915.86
1株当たり当期純利益	(円)	174.59	89.94	170.90	199.16	267.76
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	174.41	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	31.8	34.9	32.2	42.8	30.9
自己資本利益率	(%)	14.0	6.8	11.9	12.4	15.1
株価収益率	(倍)	7.66	18.65	10.06	9.32	8.15
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	29,681	3,569	11,373	19,993	25,212
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	1,160	98	17,513	156	3,691
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	27,820	4,441	2,363	13,975	21,112
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	21,850	20,897	17,178	23,140	22,747
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	73 (1)	74 (1)	74 (1)	90 (1)	95 (-)

(注) 1. 第21期、第22期、第23期及び第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2. 当社は、2020年12月24日開催の臨時株主総会で、「定款一部変更の件」が承認されたことを受けて、決算期を3月31日から12月31日に変更しました。また、国内子会社の決算期も3月31日から12月31日に変更しました。これに伴い、決算期変更の経過期間となる第21期は、2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間となります。なお、当社及び国内子会社は4月1日から12月31日までの9ヶ月間、12月決算の海外子会社は1月1日から12月31日までの12ヶ月間であります。

3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月		2020年3月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高	(百万円)	72,827	29,427	45,446	43,326	28,525
経常利益	(百万円)	4,861	2,202	4,335	8,709	5,390
当期純利益	(百万円)	3,375	1,478	2,835	3,707	4,453
資本金	(百万円)	3,048	3,048	3,048	3,048	3,048
発行済株式総数	(株)	18,285,800	18,285,800	18,285,800	18,285,800	18,285,800
純資産額	(百万円)	19,710	20,178	22,550	25,360	25,337
総資産額	(百万円)	67,545	63,153	78,121	64,976	91,453
1株当たり純資産額	(円)	1,077.92	1,103.53	1,233.25	1,386.92	1,540.94
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	55.00 (-)	25.00 (-)	50.00 (-)	55.00 (-)	55.00 (-)
1株当たり当期純利益	(円)	185.46	80.87	155.04	202.77	253.17
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	185.27	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	29.2	32.0	28.9	39.0	27.7
自己資本利益率	(%)	18.4	7.4	13.3	15.5	17.6
株価収益率	(倍)	7.21	20.74	11.09	9.15	8.62
配当性向	(%)	29.7	30.9	32.2	27.1	21.7
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	48 (-)	43 (-)	45 (-)	58 (-)	60 (-)
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX)	(%)	93.5 (90.5)	117.9 (117.7)	124.1 (132.7)	137.0 (129.5)	162.6 (166.1)
最高株価	(円)	1,785	1,842	1,920	2,152	2,368
最低株価	(円)	1,200	1,093	1,610	1,645	1,776

- (注) 1. 第21期、第22期、第23期及び第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
2. 第21期より決算期を3月31日から12月31日に変更いたしました。これに伴い、決算期変更の経過期間となる第21期は、2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間となっております。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標となっております。
4. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所(プライム市場)におけるものであり、それ以前は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

## 2【沿革】

年月	事項
2000年4月	商業施設の企画、開発、運営及び管理事業を主な目的として、大阪府中央区西心斎橋に日本商業開発株式会社（現 地主株式会社）を設立 商業施設の企画・開発及び運営・管理業務（サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業）開始
2001年1月	東京事務所（現本社）を開設
2001年10月	宅地建物取引業免許取得（大阪府知事（1）第48728号）
2003年11月	金融機関より不動産物件をバルクで購入し開発・再生業務（不動産投資事業）開始
2004年9月	アレンジャー、アセットマネジメントとして不動産流動化業務（不動産投資事業）開始 駐車場施設に係るサブリース業務（サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業）開始
2005年5月	不動産投資業務（不動産投資事業）開始
2006年11月	宅地建物取引業免許取得（国土交通大臣（1）第7373号）
2007年1月	名古屋事務所（現名古屋支店）を開設
2007年2月	信託受益権販売業登録（近畿財務局長（売信）第104号） （現第二種金融商品取引業（近畿財務局長（金商）第184号））
2007年11月	名古屋証券取引所（以下、「名証」という。）セントレックスに株式を上場
2008年1月	株式会社社長谷工コーポレーションと共同出資により新日本商業開発株式会社を設立
2008年9月	本社を大阪府中央区今橋四丁目1番1号に移転
2010年8月	一級建築士事務所登録（東京都知事 第56464号）
2012年3月	JINUSHI ファンド（注）に係る業務を開始
2013年4月	株式の上場市場を名証セントレックスから名証第二部に変更
2014年10月	当社とケネディクス株式会社、三井住友ファイナンス&リース株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングの4社間で商業施設特化型の「REIT事業に係る基本協定書」を締結、2015年2月より本基本協定書に基づいてJINUSHI ビジネス（注）によるケネディクス商業リート投資法人への不動産金融商品の売却を開始
2014年12月	東京証券取引所市場第一部（以下、「東証一部」という。）に上場、及び名古屋証券取引所市場第一部（以下、「名証一部」という。）に指定
2015年11月	ニューリアルプロパティ株式会社（現 連結子会社）の株式（議決権所有割合30.57%）を取得し、持分法適用関連会社化
2016年4月	地主アセットマネジメント株式会社（以下、「地主AM」という。）（現 連結子会社）を設立
2016年5月	ニューリアルプロパティ株式会社（現 連結子会社）の自己株式の取得に伴う同社の連結子会社化
2016年9月	地主AMにおいて取引一任代理等の認可及び金融商品取引業（投資運用業）（関東財務局長（金商）第2951号）登録、底地特化型私募リート 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。）を設立
2016年11月	当社と「地主リート」及び地主AMの3社間で「スポンサーサポート契約」を締結、2017年1月より本契約に基づいて「地主リート」へ販売用不動産の売却を開始
2017年1月	地主AMによる「地主リート」の運用開始
2017年3月	新日本商業開発株式会社を解散
2018年5月	JINUSHI USA INC.（現 連結子会社）を設立
2018年7月	地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社（現 連結子会社）を設立
2019年11月	当社と地主AM及び三井住友ファイナンス&リース株式会社の連結子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社の3社間で販売用不動産の包括的な売買取引に係る枠を設定する旨の基本協定書を締結
2019年12月	当社と地主AM及びみずほリース株式会社の連結子会社であるエムエル・エステート株式会社の3社間で販売用不動産の包括的な売買取引に係る枠を設定する旨の基本協定書を締結
2020年12月	決算期を3月31日から12月31日に変更
2022年1月	地主株式会社へ商号変更
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東証一部からプライム市場（以下、「東証プライム市場」という。）に移行、及び名証の市場区分の見直しにより、名証一部からプレミア市場（以下、「名証プレミア市場」という。）に移行
2022年12月	九州支店を開設
2023年7月	本社を東京に移転
2023年10月	個人投資家向け不動産金融商品「地主倶楽部」開始 ポーター賞を受賞
2024年3月	名証プレミア市場における当社株式を上場廃止。東証プライム市場に一本化

(注)「JINUSHI ファンド」とは、年金基金等の運用資金に対して、JINUSHI ビジネスを通じ、長期にわたる安全で安定的な投資機会を提供することにより運用の安定性に貢献することを目的とした土地を投資対象とする不動産私募ファンドです。また、「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。

### 3【事業の内容】

当社グループ（当社、子会社20社）は、次の3つの事業を主たる業務としております。

なお、次の3事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

不動産投資事業	当社グループのビジネスモデルであるJINUSHIビジネス（ ）の手法により、当社が開発した不動産金融商品を地主リート等の投資家に売却する事業を行っております。
サブリース・賃貸借・ファンド フィー・個人投資家向け事業	当社グループが土地所有者から土地を借り受けて土地の借り手であるテナントに転貸するサブリース業務、当社グループが保有する土地をテナントに賃貸する賃貸借業務、地主リート等から資産運用業務や運営管理業務を当社グループが受託するファンドフィー業務及び個人投資家向けに不動産金融商品を開発・提供する個人投資家向け事業を行っております。
企画・仲介事業	当社グループ独自のノウハウをコンサルティングで提供する企画業務及び不動産の売買を仲介する仲介業務を行っております。

（ ） 第1 企業の概況 2 沿革（注）に記載のとおりであります。

#### (1) 不動産投資事業

当社グループのビジネスモデルでありますJINUSHIビジネスの基本的な考え方は、投資家のリスクを抑え、利益を長期的に安定して得られる安全な不動産金融商品を提供することにあります。当社グループ自らが土地を取得するとともにテナントを誘致し土地を長期に賃貸いたします。この土地を長期にわたって安定的に利益が得られる安全な不動産金融商品として地主リートを始め事業会社、個人投資家、私募ファンドや不動産投資信託（J-REIT）に売却しております。

当社グループの基本的な考え方であり「正しい投資を行う」ことは、「土地を買う。土地を貸す。貸している土地を売る。」というビジネスモデルを中核に置いた不動産投資事業「JINUSHIビジネス」において実現いたします。

#### (2) サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業

##### サブリース業務

当社グループが土地オーナーから土地を賃借し、商業施設、駐車場施設、物流施設等、立地に適した用途を提案し、土地を転貸することにより賃貸収入を得ております。これにより、土地オーナーは土地を売却せず、かつ、手間を掛けずに有効利用することができます。

##### 賃貸借業務

当社グループが保有する土地をテナント等に賃貸し、賃貸収入を得ております。

##### ファンドフィー業務

地主リート等から資産運用業務や運営管理業務を当社グループが受託し、アセットマネジメントフィーやプロパティマネジメントフィーを得ております。

##### 個人投資家向け業務

個人投資家向けに不動産金融商品を開発、ファンドを組成し提供するとともに、当社自らファンドに出資することで配当収入や同ファンドの運用報酬を得ております。

#### (3) 企画・仲介事業

##### 企画業務

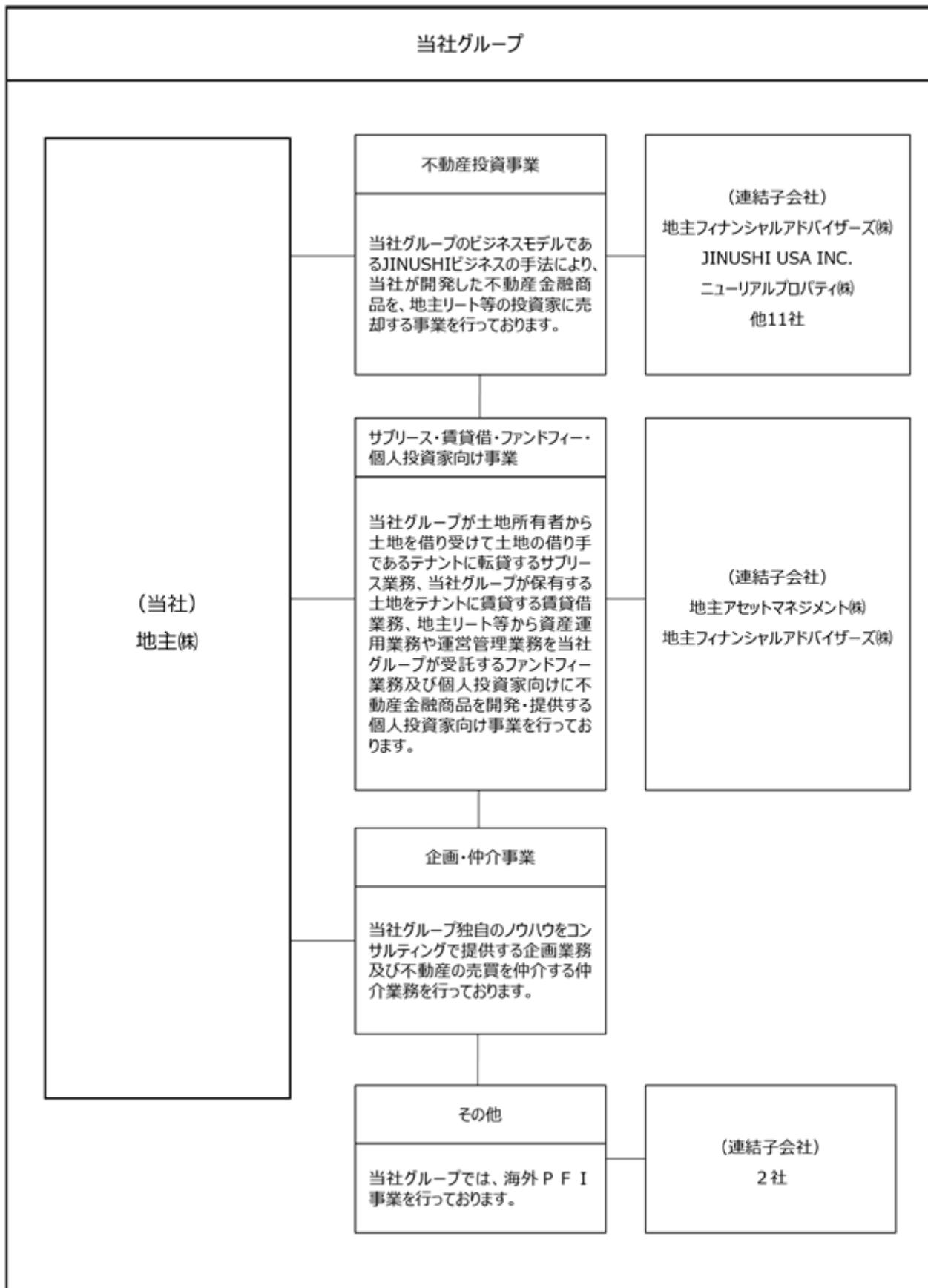
JINUSHIビジネスで培ったノウハウをもとに行うコンサルティング業務を行っております。

たとえば、不動産オーナーからの遊休資産等の運営方法及び当該資産等を活用した事業構築等の相談業務や、テナント等の事業会社からの出店候補地の選定等、立地選定から出店条件交渉までのコンサルティング業務を受託することで業務委託料収入を得ております。

##### 仲介業務

不動産の売買を仲介する仲介業務を行って仲介手数料収入を得ております。

(事業系統図)



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%) (注) 3	関係内容
(連結子会社)					
地主アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区	百万円 150	サブリース・賃貸 借・ファンド フィー・個人投資家 向け事業	100	
地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	百万円 100	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	100	
JINUSHI USA INC.	アメリカ合衆国 デラウェア州	千US\$ 5,500	不動産投資事業	100	役員の兼任
ニューリアルプロパティ株式会社	福井県福井市	百万円 100	不動産投資事業	(100)	
クマガイ オーストラリア ファイナンスPTY. リミテッド (注) 2	オーストラリア ニューサウス ウェールズ州	千A\$ 5,352	その他	(100)	
クマガイ オーストラリアPTY. リミテッド (注) 2	オーストラリア ニューサウス ウェールズ州	千A\$ 268,399	その他	(100)	
その他11社					

(注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 議決権の所有割合の( )内は、間接所有であります。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2023年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
全社共通	95 ( - )
合計	95 ( - )

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員は( )内に年間の平均人員を外数で記載しております。  
2. 当社グループは事業セグメント別の従業員を置かず、プロジェクト毎にチームで運営しているため、全社共通で人数を記載しております。

### (2) 提出会社の状況

2023年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
60	38.8	3.5	17,183

セグメントの名称	従業員数(人)
全社共通	60
合計	60

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者は除いております。)であります。  
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
3. 当社は事業セグメント別の従業員を置かず、プロジェクト毎にチームで運営しているため、全社共通で人数を記載しております。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

### (4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社及び連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。



## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営理念および経営方針

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。」を経営理念として掲げております。

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、地主リートの成長とともに日本の大地主を目指しております。

当社独自の不動産金融商品の開発・提供により、長期かつ安定的な運用を目指す機関投資家の皆さまのニーズに応えることで社会に貢献し、その結果として、高い成長と企業価値の向上を実現し、あらゆるステークホルダーの信頼を得られるよう努めてまいります。

( ) 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を指します。

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略

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。また、中計の達成ならびに持続可能な社会の実現と中長期的な企業価値向上を目指して、ESG方針を策定しております。

中計の概要およびサステナビリティ / ESGの取組みについては、以下を参照ください。

（ご参考）

- ・中計の概要：[https://www.jinushi-jp.com/ir/mid\\_term/main/0/link/pdfFile.pdf](https://www.jinushi-jp.com/ir/mid_term/main/0/link/pdfFile.pdf)
- ・サステナビリティ / ESGの取組み：<https://www.jinushi-jp.com/sustainability/>
- ・決算説明資料：<https://www.jinushi-jp.com/ir/library/other.html>

#### (3) 目標とする経営指標

当社は中計において、2026年12月期の計画数値を目標として掲げており、高い資本効率・安定した財務基盤の下、更なる成長を目指しております。

（2026年12月期の計画数値）

売上高	1,000億円
当期純利益	70億円
地主リート資産規模	3,000億円程度
ROE	13%程度
自己資本比率	30%以上

#### (4) 経営環境及び会社の優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

経営環境

##### ・底地市場について

当社は、2000年の創業来、国内における底地マーケットの創出・拡大に注力してまいりました。その結果、長期にわたり安定的に収益を得ることができる底地商品への投資家の理解が深まり、底地商品の流動性が大きく向上いたしました。現在では、新たな投資対象として「底地」というアセットタイプを確立しております。

なお、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。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。

##### ・JINUSHIビジネスに対する投資家からの需要について

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、当社の不動産金融商品は、引き続き投資家からの強い需要が継続しています。

不動産市場ならびに金融資本市場の変動等を注視する必要がありますが、インフレや金利上昇局面においても、JINUSHIビジネスの強みは一段と増し、他の不動産金融商品と比べた時に相対的な魅力が高まっていくものと考えております。

#### ・資金調達環境について

当社グループのJINUSHIビジネスは、その安定したトラックレコードを背景に、多くの金融機関にご理解ならびに支持を頂いており、資金調達環境は引き続き良好に推移しております。

一方で、資源・エネルギー価格の高騰や世界的なインフレや、欧米各国の金融政策による急激な為替変動、国内においても日本銀行における金融政策の影響等により長期金利の緩やかな上昇がみられるなど、資金調達環境の先行きについては注視する必要があります。

#### 対処すべき課題

上記 経営環境を踏まえた上で、中計の達成およびESG方針に沿った事業推進にむけ、優先的に対処すべき課題および取り組み内容は以下のとおりであります。

#### ・中計の達成に向けた取り組みおよび進捗状況

2022年2月に発表した中計は、JINUSHIビジネスの拡大と地主リートの成長を両輪とした成長戦略となります。JINUSHIビジネスの更なる拡大に向けた取り組み内容として「テナント業種の多様化」「事業エリアの拡大」「土地のオフバランス提案」を積極的に推進しております。

また、地主リートにおいては、国内唯一の底地特化型私募リートという先行者利益を活用しながら、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おります。

なお、当連結会計年度における、経営指標の進捗状況は以下の通りです。

	当期 (2023年12月期)	前期 (2022年12月期)	中計目標値 (2026年12月期)
売上高	315億円	498億円	1,000億円
当期純利益	47億円	36億円	70億円
地主リート資産規模 ( )	2,216億円	1,800億円	3,000億円程度
ROE	15.1%	12.4%	13%程度
自己資本比率	30.9%	42.8%	30%以上

( ) 前期については第7次募集(2023年1月に実施)、当期については第8次募集(2024年1月に実施)において取得した物件を考慮した数値(取得時の鑑定評価額ベース)を記載しております。

#### ・財務戦略について

当社は、中計の目標とする経営指標の一つとして「自己資本比率30%以上」を掲げており、金融危機等の有事に備えた財務基盤の構築ならびにリスク管理を徹底しながら、JINUSHIビジネスの成長に資する財務施策を実行しております。

借入金については、メガバンクを中心とした強固なバンクフォーメーションを構築しつつ、かつ、従前より借入期間の長期化や財務制限条項を撤廃するなど、金融市場の変動に備えた調達を実施しております。また、仕入への高い機動性を確保すべく、2023年12月末現在、金融機関4行とコミットメントライン契約12,000百万円および金融機関3行と借入枠設定契約39,000百万円をそれぞれ締結しております。

なお、不動産市況が悪化し、売却が難しくなる局面においても、当社は安定的かつ健全な財務基盤を構築しているため、自ら保有することで安定した賃貸収益を獲得しながら、市況の回復を待つ選択肢を取ることも可能です。

#### ・ESGの取り組みについて

当社は、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献することを目指しております。また、ESGに配慮し、そのリスクと機会を考慮した取り組みを継続することは、中長期的な株主価値の向上に不可欠であると認識しております。

具体的な取り組み、対処すべき課題等については、後述する「2 サステナビリティに関する考え方及び取組」を参照ください。

## 2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

### (1) サステナビリティに関する考え方

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。」を経営理念に掲げ、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献することを目指しております。また、環境・社会・ガバナンス（以下、「ESG」と言います。）に配慮し、そのリスクと機会を考慮した取り組みを継続することは、中長期的な株主価値の向上に不可欠であると認識しております。

2022年2月には、中期経営計画の策定とあわせ、以下のとおりESG方針の策定ならびにESGロードマップを発表しております。また、自社の取り組みだけでなく、テナントとの定期借地契約のひな型にESG条項を組入れることで環境配慮型設備の導入を働きかけるなど、各種施策を推し進めております。

2024年3月には、経営理念の実現および地主リートの成長とともに日本の大地主を目指すために、マテリアリティ（重点課題）を特定しております。

#### 経営理念

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。

#### 行動規範

- ・「大人」であること。
- ・取り組む仕事に対して自らの頭で考えること。
- ・常識を疑うこと。そこに商品は生まれる。
- ・市場を知り、冷静に向き合うこと。市場は自らの手で作るものだと思うこと。
- ・利益を出さないことは悪徳であると思うこと。
- ・変化しない社会も会社もないと思うこと。
- ・社内で他の人間の仕事をみて見ぬふりをしないこと。
- ・社内で他の人間への批判は大きな声ですること。でも怒鳴らないこと。
- ・嘘をつかないこと。開き直らないこと。批判されたら、笑顔で真面目に対応すること。
- ・議論は大いにすること。反対意見は目上にも上司にも部下にも遠慮せず話すこと。
- ・ただし、その結論が出たら文句を言わずそれに従うこと。
- ・ビジネスチャンスのスペースを潰さないようにすること。
- ・苦しいときこそ笑顔でいること。

#### ESG方針

建物を持たずに、土地のみに投資を行う当社独自の不動産投資手法「JINUSHIビジネス」は、自然災害に強く、かつ、温室効果ガスや産業廃棄物等の排出が極めて少ない不動産投資モデルです。当社は、このJINUSHIビジネスを通じて、持続可能な社会の実現に貢献することを目指しています。

また、ESGに配慮し、そのリスクと機会を考慮した取り組みを継続することは、中長期的な株主価値の向上に不可欠であると認識しています。

以上に基つき、当社は以下の「ESG方針」を定め、当社及びグループ会社の事業活動を通じたESG推進を実践します。

#### ・気候変動への対応

長期的で不確実性の高い気候変動に対する事業影響を評価し、脱炭素社会への移行ならびに気候変化や海面上昇などによる物理的な影響といった中長期的な変化に対しても適切に対応できるよう、社内体制の構築や対応の実施に努めます。

#### ・温室効果ガス排出の削減

気候変動の緩和に向け、当社オフィスの使用や役職員の通勤・移動時など、当社の事業運営にあたって使用するエネルギーの利用効率化を推進し、温室効果ガス排出の低減を目指します。

#### ・資源の有効活用

JINUSHIビジネスは、テナントが自社に最も適した建物を建設、保有したうえで使用するため、過剰な開発・建設を行わないことから、一般的な不動産デベロッパーの開発事業と比して、資源の有効活用に資する不動産投資モデルです。当社は、JINUSHIビジネスの推進を通じて、限りある資源の有効活用に寄与します。

#### ・地域社会の活性化

JINUSHIビジネスの展開によるテナントの出店を通じて、地域社会の活性化に寄与します。

#### ・外部ステークホルダーとの協働

テナント、地域社会、金融機関、投資家等のステークホルダーと良好な関係を構築・協働し、温室効果ガス排出の削減や地域社会活性化等、環境・社会リスクの低減を目指します。

・多様な人材の確保と育成

人材獲得戦略を通じて多様な人材を確保するとともに、公平に機会を与えることによって、競争力を高めます。

・役職員の健康及び安全の取り組み

役職員が心身ともに健康であることが、最大限のパフォーマンスを発揮する原動力となるため、健康で安全な職場づくりへの取り組みや社内体制・制度の整備を推進します。

・法令等の遵守

法令や倫理規範の遵守、公正な取引、情報管理、腐敗防止、利益相反防止などを徹底し、公正な事業活動を通してより一層社会から信頼される企業を目指します。

・ESG情報の開示とコミュニケーション

多様なステークホルダーに対し、ESGに関する情報を適時、適切に開示するとともに、ステークホルダーからの意見や要望に真摯に対応し ESG課題への取り組みを推進します。

ESGロードマップ

主要テーマ	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2030年
全般		<ul style="list-style-type: none"> <li>「ESG推進委員会」の設置</li> <li>「ESG方針」の策定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SDGsに基づくマテリアリティの特定・目標設定</li> </ul>			
環境 (E)	環境に最大限配慮した企業活動の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境負荷の低いJINUSHIビジネスの着実な推進</li> <li>環境に配慮したテナントとの協働（グリーンリース等）</li> <li>TCFD提言ふまえた気候変動関連の情報開示拡充</li> </ul>				
社会 (S)	当社の全てのステークホルダーとのWin-Win関係の達成	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資家：地主プライベートリート投資法人を通じた不動産金融商品の提供</li> <li>従業員：多様な人材の確保と育成</li> <li>地域社会：テナントの出店戦略を通じた地域社会への貢献</li> </ul>				
企業統治 (G)	公明正大、リスク管理、株主価値追求、全てにおいてバランスの取れた企業経営の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>コーポレートガバナンスの継続的な強化</li> <li>非財務情報の開示拡充</li> <li>投資家を中心としたステークホルダーとのコミュニケーション強化</li> </ul>				

ガバナンス

当社は、ESG推進委員会を設置の上、ESGの取り組みを推進しています。

ESG推進体制 / 役割



戦略

当社は、経営理念の実現および地主リートの成長とともに日本の大地主を目指すために、2024年3月に、マテリアリティ（重点課題）を特定しております。各マテリアリティ（重点課題）において、機会とリスクを整理しており、これらへの取り組みおよび事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献することを目指しています。

マテリアリティ（重点課題）

マテリアリティ （重点課題）	機会とリスク （●機会 ○リスク）	取り組み
安全な不動産金融商品の創出・提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JINUSHIビジネスの評価向上、認知拡大</li> <li>● 底地マーケットの更なる拡大</li> <li>○ テナントの出店意欲の減少や、土地価格の高騰等による仕入の減少</li> <li>○ 地主リートに対する投資家需要の低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JINUSHIビジネスの拡大                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ テナント業種の多様化、事業エリアの拡大、土地のオフバランス提案の推進</li> <li>➢ 個人向け不動産金融商品「地主倶楽部」の拡大</li> </ul> </li> <li>● 地主リートの成長                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 年金基金や生損保等の機関投資家の増加</li> <li>➢ 資産規模の拡大やポートフォリオ分散による安定性向上</li> </ul> </li> </ul>
テナントとの協業による環境課題への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境負荷の低いJINUSHIビジネスの着実な推進</li> <li>○ 気候変動による河川の氾濫や、土砂災害の増加等による事業用地の減少</li> <li>○ 太陽光発電設備設置等の環境対応に伴う建築コスト上昇による、テナントの賃料負担力の低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● テナントとの定期借地権設定契約へのESG条項の組入</li> <li>● カーボンニュートラル（自社排出分）の継続</li> </ul>
「大人」であること	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 経営理念や行動規範に共感する人材の採用</li> <li>● 年齢や性別に捉われない優秀な人材の登用と、オープンかつフラットな社風の醸成</li> <li>○ 人材獲得競争の激化による採用難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 経営理念、行動規範の浸透活動の実施</li> <li>● エンゲージメントサーベイの実施</li> <li>● スキルアップのための資格取得費用等を幅広く会社で負担</li> <li>● 多様な働き方を可能とする体制整備</li> </ul>

リスク管理

ESGに関するリスク管理体制については、ESG推進委員会にてモニタリングおよび対応策等を検討するとともに、代表取締役社長を委員長とし、取締役や各本部長等で構成される「コンプライアンス・リスク管理委員会」と連携の上、必要な対応策を策定・実施することとしています。なお、両委員会での審議内容等は取締役会に6カ月に1回以上、報告されています。

指標及び目標

当社はマテリアリティ（重点課題）に沿って、2026年12月期の目標を設定しています。具体的には以下のとおりです。

	目標値 （2026年12月期）	直近実績 （対象期）	
地主リート資産規模	3,000億円	2,216億円 <sup>1</sup>	（2023年12月期）
テナントとの定期借地権設定契約へのESG条項組入率100%の継続達成 <sup>2</sup>	100%	100%	（2023年12月期）
CO2排出量（自社排出分）	カーボンニュートラル 継続達成	カーボンニュートラル 達成	（2022年12月期）
経営理念への共感度	4点以上（5点満点中）	4.06点（5点満点中） <sup>3</sup>	（2023年12月期）

1. 2024年1月に実施した地主リートによる第8次増資後の数値
2. 定期借地権設定契約の雛形にESG条項を組み入れた2022年6月9日以降の契約を対象(当社の新規開発案件かつ国内契約のみ対象)
3. 当社グループ（一部子会社を除く）の従業員（回答率97.7%）を対象に2023年12月に実施したエンゲージメントサーベイによるスコア（他社平均3.56点）

(2) 気候変動への対応

当社は、気候変動は当社事業に大きな影響を及ぼす重要な経営課題として認識するとともに、環境・社会課題の解決に向けて積極的に取り組み、リスク・機会に関する開示の充実にも努める方針です。また、気候関連財務情報開示の重要性を鑑み、当社は2022年8月にTCFD提言に賛同し、TCFDの取組みについて議論する国内組織である「TCFDコンソーシアム」にも参加しています。TCFDの提言を活用し、「ガバナンス」「リスク管理」「指標と目標」の枠組みで各施策を推進しています。

ガバナンス

上記(1)サステナビリティに関する考え方 ガバナンスを参照ください。

リスク管理

上記(1)サステナビリティに関する考え方 リスク管理を参照ください。

戦略

当社は、気候変動が当社の事業にもたらす影響について、TCFDが提言する枠組みに基づき、シナリオ分析を行いました。当社の事業は、建物を持たずに、土地のみに投資を行う当社独自の不動産投資手法「JINUSHIビジネス」により構成されており、本ビジネスを分析対象とし、2030年および2050年時点での移行リスクと物理リスク・機会等を検討いたしました。

また、シナリオ分析では、パリ協定の達成及び脱炭素の実現を念頭に置いた「1.5 シナリオ」、また気候変動対策が十分に進展せず自然災害が激甚化するケースである「4 シナリオ」の双方を採用して、分析しています。

シナリオ分析の概要

シナリオ	シナリオの概要	主な参照シナリオ	
		移行リスク	物理リスク
1.5°Cシナリオ	脱炭素の実現に向けた規制・政策が強化され、気候変動への対策が進捗し、産業革命前の水準からの気温上昇が1.5°C程度となるシナリオ。企業の気候変動対応が強く求められ、未対応の場合は、企業価値や信頼の低下による顧客流出等、移行リスクが上昇。一方で、物理リスクは相対的に抑制。	IEA NZE2050	IPCC RCP2.6
4°Cシナリオ	気候変動対策が十分になされず、産業革命前の水準からの気温上昇が大よそ4°Cとなるシナリオ。自然災害の激甚化、海面上昇や異常気象の増加が想定されるなど、物理的リスクが上昇。一方で、各種規制強化がなされないなど、移行リスクは相対的に低い。	IEA STEPS	IPCC RCP8.5

リスクと機会

脱炭素社会への移行および気候変動により、JINUSHI ビジネスにもたらされる移行リスク、物理リスクならびに機会について、発生可能性と財務影響の観点から検討し、2030年および2050年時点における各影響を下表のとおり特定、財務影響の定性分析を行いました。定量的な財務影響の試算は、今後検討いたします。本分析により、土地のみに投資するJINUSHI ビジネスは、気候変動や自然災害に強く、1.5 シナリオ、4 シナリオいずれにおいても、一定の対応力を有していることが確認できております。

区分	タイプ	内容	財務影響度				財務影響
			4°C		1.5°C		
			2030年	2050年	2030年	2050年	
移行リスク	政策・法規制	・炭素税の導入、省エネ基準の強化等、GHG（温室効果ガス：Green House Gasの略）排出規制の強化	小	小	小	小	・規制への対応コストの増加 ・規制対応による、テナントの地代負担力の低下
	テクノロジー・市場	・テクノロジーの進化や、気候変動によるテナントの需要、市場及び出店戦略の変化 ・気候災害を受けにくいエリア・土地の希少化、土地価格への反映	小	中	小	小	・既存テナントの地代負担力の低下やテナント需要の減少 ・土地仕入コスト（土地価格、調査費用、環境対応費用等）の上昇
物理リスク	急性	・台風や集中豪雨などによる浸水等の浸水被害 ・異常気象によるテナントの工事期間の長期化や、テナントの管理費・人件費の増加	小	中	小	小	・浸水等の被害の頻発に伴う、テナントの対応負担増加、及び退店頻度の上昇 ・工期長期化による地代発生時期の遅延
	慢性	・海面上昇による浸水リスクの上昇、災害悪化リスクを抱えるエリアの拡大 ・気候変動による人口動態の変化	小	中	小	中	・保有土地の資産価値の低下 ・改修費用（嵩上げ等）の発生 ・事業エリアの縮小
機会	資源効率	・テナントとの長期契約の推進による建設プロセスの減少	小	小	小	中	・長期契約を好むJINUSHIビジネスとの親和性の向上、コスト効率を考慮するテナントの出店ニーズの増加 ・建築コスト抑制を企図した定期借地期間満了後の再契約ニーズの上昇
	市場	・新たなビジネスを行うテナントの発生 ・気候変動を受けにくい代替エリア・土地の価値向上 ・気候変動や自然災害に強く、GHGをほぼ出さないJINUSHIビジネス並びに地主リートの評価向上 ・気候変動対策を重視する投資家の増加	小	小	小	中	・新たなテナント業種の獲得 ・代替エリアでの事業機会獲得 ・JINUSHIビジネスの評価向上によるテナント拡大や資金調達条件の良化、手段の多様化 ・地主リートの資金調達量の増加、投資家層の拡大

シナリオ分析を踏まえた対応策

自社排出分のカーボンニュートラル化や、テナントへの環境配慮型設備導入等の働きかけにより、2050年カーボンニュートラル社会実現への貢献を目指します。

JINUSHIビジネスの拡大

- 土砂災害、浸水等の自然災害リスクの低い土地の仕入
- 長期契約の締結による、テナントの建築・解体に伴うGHG排出の低減
- テナント業種の多様化、事業エリアの拡大による環境変化への対応力の強化
- 既存の土地・建物案件における土地のオフバランスの促進（テナントにおける建物長期利用の促進）



GHG排出量低減に向けた取り組み

- 自社拠点における再生可能エネルギーの活用、排出権購入等による自社排出分のカーボンニュートラルの継続
- テナントとの定期借地契約へのESG条項の追加による、環境負荷軽減に寄与する活動の継続



## 目標と指標

当社は、事業活動を通じて、環境・社会課題の解決に向けて積極的に取り組むにあたり、気候変動に関する目標と指標を掲げております。

### 目標

- ・カーボンニュートラル（自社排出分：Scope 1, 2<sup>1</sup>）の継続
- ・テナントとの定期借地契約のESG条項組入率 2100%

### 指標

- ・GHG排出量

単位：CO2排出量（t-CO2）

分類		21/12期実績	22/12期実績	2030年目標	2050年目標
Scope 1	1	(+)	32	26	カーボン ニュートラル
Scope 2	1	(+)	20	14	
排出権購入		(-)	52	40	
Scope 1, 2	1 計		0 (カーボンニュートラル)	0 (カーボンニュートラル)	
Scope 3	1	(+)	3,434	4,619	

### ・その他の指標

分類	22/12期実績	23/12期実績	2030年目標	2050年目標
テナントとの定期借地契約のESG条項組入率 <sup>2</sup>	100%	100%	100%	100%

1. Scope 1：自社使用による温室効果ガスの直接排出（社用車でのガソリン使用等）  
Scope 2：自社使用の電気や熱等の使用に伴う間接排出（本支店の電力消費等）  
Scope 3：事業者の活動に関連する他社の排出（取引先の土壌改良工事、解体工事等）
2. 定期借地権設定契約の雛形にESG条項を組み入れた2022年6月9日以降の契約を対象(当社の新規開発案件かつ国内契約のみ対象)

## (3) 人的資本経営

当社は、地主リートの成長とともに日本の大地主を目指しております。その原動力となるのは、経営理念および行動規範に共感し、JINUSHI ビジネスの更なる拡大を担う社員一人ひとりであり、人材を重要な経営資源と認識しております。

年齢や性別に捉われない人材登用、オープンかつフラットな社風を醸成するには、行動規範の『「大人」であること』が必要不可欠と考えております。これをマテリアリティ（重点課題）として定め、人的資本経営に取り組んでおります。

### ガバナンス

上記（1）サステナビリティに関する考え方 ガバナンスを参照ください。

### リスク管理

上記（1）サステナビリティに関する考え方 リスク管理を参照ください。

### 戦略

#### 人材育成に関する方針

##### a. エンゲージメント強化

地主リートの成長とともに日本の大地主を目指すうえで、価値観の共有が重要であると考え、経営理念および行動規範の浸透活動を実施しています。また、その共感度を計る調査（エンゲージメントサーベイ）を実施し、目標を設定しております。

##### b. 充実した人材投資

資格取得やセミナー参加費、図書費用等、従業員のスキルアップのための費用について、幅広く会社負担を認めております。



## 社内環境整備に関する方針

### a. 多様な働き方への体制整備

働きやすさの向上のため、リモートワーク、7時間勤務制、フレックスタイム制、短時間勤務制（中学校就学に満たない子を養育する従業員を育児短時間勤務の対象として設定）などを導入しております。

また、女性だけではなく男性の育児休業取得も推進しております。2023年度の当社の男性従業員の育児休業取得率は100%、その平均取得日数は16.3日となりました。

### b. 従業員の健康促進

従業員の健康維持・増進のため、ストレスチェックの実施、健康診断への充実投資（オプション追加奨励、45歳以上のPET検診・脳ドック検診等）などに積極的に取り組んでおります。

## 指標及び目標

当社がマテリアリティ（重点課題）に沿って定める指標及び目標は以下のとおりです。

指標	23/12期実績	目標
経営理念への共感度	4.06点（5点満点中）	26/12月期 4.0点以上（5点満点中）

当社グループ（一部子会社を除く）の従業員（回答率97.7%）を対象に2023年12月に実施したエンゲージメントサーベイによるスコア（他社平均3.56点）

### 3【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。なお、当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対処に努める方針であります。当社グループの株式に関する投資判断は、以下の記載事項及び本項以外の記載事項を、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、本文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 事業について

##### 事業環境について

当社グループは、自らが土地を買って、建物建設を望むテナントを誘致し、定期借地権により長期に賃貸し、当該テナントから賃貸収入を確保したうえで、その土地を不動産金融商品として地主リート等に売却するというJINUSHIビジネスをメインに事業展開を行っております。

当社グループが展開する事業は、景気あるいは不動産市況の変動、金利の上下動等の諸情勢の変化によっては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

##### 競合について

当社グループは、従来、一定の人口集積があり、住宅地として価値の高い地方都市や大都市近郊の物件を取扱い対象としておりましたが、加えて、現在では東京圏・大都市近隣の物件の取得にも注力しております。

当該東京圏・大都市近隣は特に大手デベロッパー等との厳しい競合が考えられ、当社グループが優良な物件を取得できなくなった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、不動産を取得する際には、その土地の立地条件・周辺環境・地盤・土壌汚染・価格等について調査・検討を行い、その結果に基づいて適正な条件で不動産を取得しております。しかしながら、適正な条件により不動産を取得できなかった場合は、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

##### 資産の取得及び売却について

当社グループは不動産投資事業において、不動産保有リスクの低減を図るために、誘致するテナントとの間で定期借地権設定予約契約の締結を行い、地主リートや、事業会社、不動産ファンド等の売却先とは購入意向を確認した上で不動産を取得することを原則としております。

また、安定的な売却先を確保し、また当社の今後の成長を見据えて、2016年11月10日付で、当社と地主リート及び当社の100%子会社である地主AMの3社間で「スポンサーサポート契約」を締結しております。

そのほか安定的な売却先を確保するために、2014年11月17日付で、KDX不動産投資法人（旧ケネディクス商業リート投資法人）およびその資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社との間で、サポート契約（その後の変更も含む）を締結しております。

加えて、当社及び地主AMは、2019年11月18日付で三井住友ファイナンス&リース株式会社の100%子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社と、2019年12月10日付でみずほリース株式会社の100%子会社であるエムエル・エステート株式会社とそれぞれ、販売用不動産（信託受益権を含む）の包括的な売買取引に係る枠を設定する旨の基本協定書を締結しております。さらに、2022年11月14日に売買枠設定期間、並びに優先交渉権の行使期間を延長する変更覚書をそれぞれ締結しております。

しかしながら、テナントの出店方針に合致した土地の確保ができない場合、又は上記スポンサーサポート契約、基本協定書の内容に変更が生じ、不動産の売却先が確保できない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 災害等のリスクについて

JINUSHIビジネスは経年劣化の無い土地のみを主に取扱い、定期借地契約により、変動のない長期安定収益が見込めるため、自然災害と収益ボラティリティに強い特徴があります。

しかしながら、当社グループが保有する不動産が地震、津波、テロ、暴動等の不測の事故・自然災害により滅失、劣化又は毀損した場合、賃貸料収入の激減等の事態が発生する可能性があります。このため、当社グループは、かかるリスクを可能な限り回避するため、保険加入を行っておりますが、保険事故に該当しない事由により不動産が滅失、劣化又は毀損した場合や、保険事故に該当する事由により不動産が滅失、劣化又は毀損したときでも保険金によって損失を補填できない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 土壌汚染及び地中埋設物の対策について

当社グループが不動産を取得する際には、土壌汚染及び地中埋設物による当社グループの費用負担や建築スケジュールへの影響を回避するために、原則売主負担による土壌汚染及び地中埋設物の調査及び除去をしております。土壌汚染及び地中埋設物が確認された場合は、当該不動産の取得中止又は専門業者による土壌汚染及び地中埋設物の除去等を売主の負担で実施した後に取得しておりますが、上記の調査によっても土壌汚染及び地中埋設物の状況について事前にすべてを認識及び除去できないことがあります。そのため、取得した不動産に事前の調査においても認識されていなかった土壌汚染及び地中埋設物が発見された場合、当初の事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 海外事業について

##### イ. 海外における事業

当社グループは、米国で事業を行っております。当該各国の経済、政情や政府による規制等に起因した予期せぬ事象が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に悪影響を与える可能性があります。

##### ロ. 為替レートの変動

当社グループは、各地域における現地の財務諸表等を、連結財務諸表作成のために円換算しております。換算時の為替レートが変動した場合には、もとの現地通貨における価値が変わらなかったとしても、円換算後の価値に影響を与える可能性があります。

#### 情報セキュリティリスクについて

当社グループは事業等において個人情報を取り扱っております。サイバー攻撃や当社グループ役職員による情報漏洩が発生した場合およびシステム障害等により、当社グループの利用するシステムが停止した場合には、当社グループの社会的信用力の低下等により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## (2) 経営成績、財政状態について

## 経営成績の変動について

当社グループの不動産投資事業は、投資案件1件当たりの取引金額が多額であること、またテナントによる店舗建築に係る許認可・工期等に相当の期間を要し、当初の売却スケジュールが変更になる等により、投資案件の売上計上時期等が変更される可能性があります。そのような場合、各期の経営成績が大きく変動するため、過年度の財政状態及び経営成績だけで今後の当社グループの業績を判断するには不十分な面があります。

なお、当社グループの主要な経営指標等の推移は次のとおりであります。

回次	第20期 (連結)	第21期 (連結)	第22期 (連結)	第23期 (連結)	第24期 (連結)
決算年月	2020年3月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高合計(百万円)	74,187	29,886	56,177	49,887	31,597
不動産投資事業	73,533(注)1	29,455	55,157	48,236	29,948
サブリース・賃貸借・ ファンドフィー・個人 投資家向け事業	647	415	996	1,457	1,638
企画・仲介事業	6	16	23	194	10
営業利益(百万円)	5,244	2,420	5,475	6,411	6,154
経常利益(百万円)	4,599	2,157	5,002	5,943	5,718
親会社株主に帰属する当期 純利益(百万円)	3,177	1,644	3,124	3,641	4,709
純資産額(百万円)	23,870	24,841	27,781	30,960	31,501
総資産額(百万円)	75,054	71,220	86,337	72,153	101,482

(注) 1. セグメント間の取引相殺消去後の金額であります。

- 第21期より決算期を3月31日から12月31日に変更しました。また、国内子会社の決算期も3月31日から12月31日に変更しました。これに伴い、決算期変更の経過期間となる第21期は、2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間となります。当社及び国内子会社は4月1日から12月31日までの9ヶ月間、12月決算の海外子会社は1月1日から12月31日までの12ヶ月間であります。
- 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標となっております。

## 引渡し等に係る業績変動について

不動産の販売における売上は、売買契約を締結した時点ではなく、不動産の引渡し時点において計上されます。そのため、何らかの理由により、引渡し時期が決算期末を越えて遅延した場合には、各期の当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## 有利子負債への依存について

当社グループはJINUSHIビジネスを基本戦略に据えた事業展開に注力しており、その不動産取得資金については、大半を金融機関からの借入により調達していることから、有利子負債残高及び総資産に占める有利子負債の占める割合(有利子負債依存度)は、他業種・業界と比べて高くなっております(当社グループの有利子負債残高及び有利子負債依存度等は、下表のとおりであります)。そのため、今後、金融市場や金融政策の動向等に変動が生じた場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは資金調達にあたって、特定の金融機関に集中しないように努めておりますが、何らかの理由により資金調達が不調に終わった場合には、不動産の取得や開発等に支障が生じ違約金等が発生することにより、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

回次	第20期 (連結)	第21期 (連結)	第22期 (連結)	第23期 (連結)	第24期 (連結)
決算年月	2020年3月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
有利子負債残高 (百万円)	46,564	43,300	49,812	37,165	62,774
総資産額 (百万円)	75,054	71,220	86,337	72,153	101,482
有利子負債依存度 (%)	62.04	60.80	57.7	51.5	61.86

(注)有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金(1年内返済予定額を含む。)及びリース債務の合計額であります。

#### 保有不動産に評価損等が生じる可能性について

当連結会計年度におきましても、販売用不動産の総資産に占める割合は高く、さらにJINUSHIビジネスの拡大に伴い、販売用不動産は今後も増加するものと考えております。

当社グループは、不動産投資事業において、過去の実績や経験等を活かし、在庫リスクの削減に努めておりますが、不動産取得から販売まで長期間を要し、その間に土地価格等が変動した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当連結会計年度末日において、業績に重要な影響を与えるような減損が生じる可能性は低いものと判断しておりますが、今後の経済情勢の悪化等により、減損処理が必要となった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

### (3) 法令等について

#### 法的規制について

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」「大規模小売店舗立地法」「都市計画法」「国土利用計画法」等の多岐にわたる法的規制を受けております。当社グループはこれらの法令等を遵守して事業活動を行っておりますが、将来において法令等の改正が行われた場合又は新たな法的規制が設けられた場合には、当初の事業計画、スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 法令遵守について

当社グループは、「会社法」、「金融商品取引法」、「個人情報保護法」、「労働基準法」等の多岐にわたる法令等のもとで事業活動を行っており、法令遵守のための体制を整備し、これらの法令等を遵守しております。しかしながら、将来何らかの法令違反により、当社グループの社会的信用力の低下や当社グループの許認可及び登録の取消し等により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

### (4) 組織について

#### 特定の人物への依存について

当社の代表取締役社長である西羅弘文は、経営方針や事業戦略の決定及びその遂行において極めて重要な役割を果たしております。当社グループでは、適切な権限委譲や合議制による意思決定等を行うことによって、同氏に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により同氏が当社グループの経営に関与することが困難になった場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

#### 人材確保について

当社グループの主力事業である不動産投資事業においては、その事業活動において複雑な権利調整や近隣対策等の高度な知識や経験が要求される場合があります。当社グループは組織的に蓄積したノウハウをもって既存従業員各人の能力を向上させるとともに、外部から優秀な人材を採用することで、より効率的な事業運営の実現に努める方針であります。しかしながら、これらの人材の育成・採用が予定通りに進まない場合や、在籍している人材が流出した場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(5) その他

重要な訴訟事件等の発生及び発生の可能性

当社グループは、現時点において重要な訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、当社グループが売却した物件における瑕疵の発生、当社グループが管理する物件における管理状況に対するクレーム又はこれらに起因する訴訟、その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 4【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】

##### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度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）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

##### 経営成績の状況

当連結会計年度の経営成績は以下のとおりであります。

当連結会計年度におけるわが国経済は、コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進み、個人消費や企業の設備投資を中心に持ち直しがみられ、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、資源・エネルギー価格の高騰や世界的なインフレや、欧米各国の金融政策による急激な為替変動など、依然として先行き不透明な状況が継続しております。

国内の不動産投資市場全体では、日本銀行における金融政策の影響等により長期金利の緩やかな上昇がみられるなか、国内投資家の投資意欲は引き続き高い状況にありますが、今後の動向については注視する必要があります。

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、地主リートの成長とともに日本の大地主を目指しております。

当連結会計年度におきましても、2022年2月に発表した中期経営計画（2022年12月期～2026年12月期）の達成に向け、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。売上高は前年対比で減少いたしました。JINUSHI ビジネスの評価向上並びに底地マーケットの創出・拡大により、売上高営業利益率は19.5%（前連結会計年度比6.6ポイント増）に向上いたしました。また、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、仕入（契約ベース）については、83件・58,800百万円（前連結会計年度比50件増・38,300百万円増）と大きく拡大、契約件数については過去最高となりました。

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。足元では、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。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、引き続き、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。

このような結果、当連結会計年度の売上高は31,597百万円（前連結会計年度比36.7%減）、営業利益は6,154百万円（同4.0%減）、経常利益は5,718百万円（同3.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は4,709百万円（同29.3%増）となりました。

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29,948百万円（前年同期比37.9%減）、セグメント利益は9,116百万円（同0.7%減）となりました。

##### b. サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業

サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業におきましては、売上高は1,638百万円（前年同期比12.4%増）、セグメント利益は1,195百万円（同11.1%増）となりました。

##### c. 企画・仲介事業

企画・仲介事業におきましては、売上高は10百万円（前年同期比94.8%減）、セグメント利益は10百万円（同94.6%減）となりました。

##### 財政状態の状況

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べ29,329百万円増加し、101,482百万円となりました。これは主に、順調に仕入が進み、販売用不動産が31,867百万円増加した一方で、固定資産（土地）が2,094百万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、28,787百万円増加し、69,980百万円となりました。これは主に、販売用不動産の取得により長期借入金が25,117百万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541百万円増加し、31,501百万円となりました。これは主に、利益剰余金が3,703百万円増加した一方で、3,499百万円の自己株式の取得を行ったこと等によります。なお、当連結会計年度末における自己資本比率は30.9%となりました。

#### キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前期末比で392百万円減少し、22,747百万円となりました。

##### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動の結果、税金等調整前当期純利益が7,168百万円となり、販売用不動産が32,176百万円増加したこと等により、減少した資金は25,212百万円（前期比45,206百万円の減少）となりました。

##### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動の結果、増加した資金は3,691百万円（前期比3,847百万円の増加）となりました。尚、主な要因は有形固定資産の売却による4,150百万円の資金増加です。

##### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動の結果、保有する販売用不動産の売却等に伴う長期借入金の返済による支出は21,714百万円となり、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45,874百万円を行った結果、増加した資金は21,112百万円（前期比35,087百万円の増加）となりました。

#### 生産、受注及び販売の実績

##### a. 生産実績

当社グループは、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及び企画・仲介事業を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

##### b. 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

##### c. 販売実績

当連結会計年度における各セグメントの売上高は、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	前期増減比(%)
不動産投資事業(百万円)	29,948	37.9
サブリース・賃貸借・ ファンドフィー・ 個人投資家向け事業(百万円)	1,638	12.4
企画・仲介事業(百万円)	10	94.8
合計(百万円)	31,597	36.7

(注) 1. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
エムエル・エステート株式会社	-	-	11,678	37.0
地主プライベートリート投資法人	9,164	18.4	8,465	26.8
野村不動産株式会社	-	-	3,986	12.6
S M F L みらいパートナーズ株式会社	9,750	19.5	-	-

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表の作成に当たり、当社グループによる会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額並びに開示に影響を与える見積りを必要としております。当社グループは、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

また、当社グループが採用する会計方針は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載しております。

特に、収益性の低下により、投資額の回収が見込めなくなった資産の帳簿価額については、正味売却価額まで減額する会計処理を適用しております。

当連結会計年度の経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の経営成績等は、以下のとおりであります。

財政状態の分析

当連結会計年度の財政状態の分析につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載のとおりであります。

経営成績の分析

当連結会計年度の経営成績の分析につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」に記載のとおりであります。

キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度のキャッシュ・フローの分析につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性につきましては、「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (4) 経営環境及び会社の優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題」及び「第2 事業の状況 3 事業等のリスク (2) 経営成績、財政状態について 有利子負債への依存について」に記載のとおりであります。

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等につきましては、次のとおりであります。

当連結会計年度の進捗状況は以下のとおりです。



	2023年12月期 (計画)	2023年12月期 (実績)	2023年12月期 (計画比)
売上高	32,000百万円	31,597百万円	403百万円 ( 1.3% )
経常利益	5,500百万円	5,718百万円	218百万円 (4.0% )
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,400百万円	4,709百万円	309百万円 (7.0% )
売上高総利益率	-	33.2%	-
売上高経常利益率	17.2%	18.1%	0.9%
自己資本利益率(ROE)	-	15.1%	-

(注) 2023年12月期(計画)には2023年8月10日付公開の修正予想数値を記載しております。

セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は、「第2 事業の状況 4 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 (1) 経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」に記載のとおりであります。

## 5【経営上の重要な契約等】

### (1) 私募リートに係るスポンサーサポート契約の締結

当社は、2016年11月10日付で、当社と地主リート及び当社100%子会社である地主AMとの間でスポンサーサポート契約(その後の変更等を含む。)を締結しております。

#### 本契約の目的

当社( )が、地主リート及び地主AMに対してスポンサーサポート業務(その内容は次の「本契約の概要」を参照のこと。)を行うことで、地主リートの安定的かつ継続的な不動産等の取得の機会を提供し、また、地主リート及び地主AMの不動産運営管理を向上させ、地主リートの持続的な成長及び安定運用を図ることを目的としております。

( )当社の100%子会社である地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社について、同社における不動産特定共同事業の許認可取得および個人投資家向け事業の開始を踏まえ、2023年8月28日付の変更契約により、スポンサーサポート業務を提供する会社から除外しております。

#### 本契約の概要

有効期間 2026年11月9日迄(以後5年ごとの自動更新)

スポンサーサポート業務の主な内容

- ・優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与
- ・売却先候補者等に関する情報の提供
- ・リーシングサポート業務の提供
- ・プロパティ・マネジメント業務の提供
- ・人材の派遣及びノウハウの提供
- ・その他の情報の提供等

### (2) KDX不動産投資法人とのサポート契約の締結

当社は、2014年11月17日付で、KDX不動産投資法人(旧ケネディクス商業リート投資法人)およびその資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社との間で、サポート契約(その後の変更も含む。)を締結しております。

#### サポート契約締結の目的

本サポート契約締結は、当社の企業価値向上やJINUSHIビジネス案件の売却等による同投資法人の成長、同投資法人の資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社と当社との良好な関係性の維持向上を目的としております。

#### サポート契約の概要

有効期間 2026年11月2日迄（以後1年ごとの自動更新）（ ）

#### サポート契約の主な内容

・ JINUSHIビジネスに関する情報の提供および順位2位の優先交渉権の付与  
（順位1位は、地主リート）

（ ）2023年9月29日締結の変更後のサポート契約の有効期間を記載しております。

### （3）包括的な売買取引に係る枠を設定する基本協定書の締結

当社は、2019年11月12日開催の取締役会で、SMFLみらいパートナーズ株式会社、当社及び当社100%子会社の地主AMとの間で、販売用不動産（信託受益権を含む）の包括的な売買取引に係る枠を設定する基本協定書を締結することを決議し、2019年11月18日に締結し、2022年11月14日に売買枠設定期間、並びに優先交渉権の行使期間を延長する変更覚書を締結しております。

また、2019年12月10日開催の取締役会で、エムエル・エステート株式会社、当社及び当社100%子会社の地主AMとの間で、同基本協定書を締結することを決議し、同日付で締結し、2022年11月14日に売買枠設定期間、並びに優先交渉権の行使期間を延長する変更覚書を締結しております。

#### 本協定書締結の目的

当社は本売買枠に係る基本協定書2件の合計600億円の売買枠を活用することにより、総資産回転率（不動産の仕入から売却までの期間の短縮）及び自己資本比率等財務指標の改善や有利子負債削減による新規資金調達力の拡大、並びに早期開発利益の獲得等を目的とした財務体質の更なる強化を図るとともに、地主リートの成長・資産規模の拡大を目指します。

#### 本協定書の概要

・ 締結先 SMFLみらいパートナーズ株式会社

##### (1) 売買枠設定額

300億円

##### (2) 売買枠設定期

2019年11月18日～2030年1月31日まで

##### (3) 備考

SMFLみらいパートナーズ株式会社が売買枠にて取得する不動産を売却する際は、地主AMが指定する第三者（地主リートを想定するが、これに限らない。）が取得に係る優先交渉権を有します。

・ 締結先 エムエル・エステート株式会社

##### (1) 売買枠設定額

300億円

##### (2) 売買枠設定期

2019年12月10日～2030年1月31日まで

##### (3) 備考

エムエル・エステート株式会社が売買枠にて取得する不動産を売却する際は、地主AMが指定する第三者（地主リートを想定するが、これに限らない。）が取得に係る優先交渉権を有します。

## 6【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 第3【設備の状況】

## 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度におきまして、実施した設備投資の総額は664百万円であります。

その主な内容は、個人投資家向け事業の土地取得等によるものであります。

なお、当連結会計年度において、固定資産売却益1,207百万円を計上しております。固定資産売却益の内容については、「第5経理の状況 1連結財務諸表等 注記事項（連結損益計算書関係） 3 固定資産売却益」に記載のとおりであります。

## 2【主要な設備の状況】

## (1) 提出会社

当社は、国内に本社、大阪支店、名古屋支店及び九州支店を設けております。

以上のうち、主要な設備は、以下のとおりであります。

2023年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(百万円)						従業員数 (人)	賃借料 (百万円)
			建物	土地 (面積㎡)	リース 資産	敷金及び 保証金	その他	合計		
本社 (東京都千代田区)	全社共通	事務所	138	-	22	169	16	347	33	161
大阪支店 (大阪市中央区)	全社共通	事務所	206	-	56	57	31	325	17	57
名古屋支店 (名古屋市中村区)	全社共通	事務所	80	-	2	27	7	117	4	34
賃貸用土地 (埼玉県草加市)	サブリース・賃 貸借・ファンド フィー・個人投 資家向け事業	土地	-	12,344 (42,290.10)	-	-	3	12,347	-	-

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。  
2. 帳簿価額の「その他」は、構築物並びに工具、器具及び備品であります。  
3. 従業員数は就業人員であります(社外への出向者は除いております。)  
4. 「敷金及び保証金」は、事務所賃貸借契約に基づく敷金であります。  
5. 賃借料は、当連結会計年度における発生額であります。

## (2) 国内子会社

2023年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)	賃借料 (百万円)
				建物 (百万円)	リース資産 (百万円)	敷金及び 保証金 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)		
地主アセットマ ネジメント(株)	本社 (東京都千代田区)	全社共通	事務所	52	3	71	9	137	21	73

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。  
2. 帳簿価額の「その他」は、工具、器具及び備品であります。  
3. 従業員数は就業人員であります。  
4. 「敷金及び保証金」は、事務所賃貸借契約に基づく敷金であります。  
5. 賃借料は、当連結会計年度における発生額であります。

## (3) 在外子会社

主要な設備はありませんので記載しておりません。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

当連結会計年度末現在における重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4【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	事業年度末現在 発行数(株) (2023年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年3月25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	18,285,800	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	18,285,800	-	-

- (注) 1. 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. 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。

##### 【ライツプランの内容】

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)
2019年4月1日～ 2020年3月31日 (注)	246,600	18,285,800	148	3,048	148	3,026

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(5)【所有者別状況】

2023年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況 (株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	13	14	159	63	31	18,890	19,170	-
所有株式数 (単元)	-	22,256	1,653	11,546	6,620	122	140,596	182,793	6,500
所有株式数の 割合(%)	-	12.18	0.90	6.32	3.62	0.07	76.92	100.00	-

(注) 自己株式1,843,141株は、「個人その他」に18,431単元、「単元未満株式の状況」に41株含めて記載しております。

(6)【大株主の状況】

2023年12月31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	17.55
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	1,225,700	7.45
合同会社松岡	大阪府池田市旭丘2-6-14	915,000	5.56
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	640,600	3.89
西羅 弘文	東京都目黒区	367,500	2.23
入江 賢治	大阪府東大阪市	232,100	1.41
永岡 幸憲	東京都港区	200,000	1.21
株式会社ニチレイ	東京都中央区築地6-19-20	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	123,600	0.75
BNP PARIBAS FINANCIAL MARKETS (常任代理人 BNPパリバ証券株式会社)	20 BOULEVARD DES ITALIEN S, 75009, PARIS, FRANCE (東京都千代田区丸の内1-9-1)	120,204	0.73
計	-	6,868,004	41.77

(注) 1. 当社は自己株式を1,843,141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. 当社は、2023年8月10日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得について決議し、2023年8月14日付で、東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)による買付けの方法により、当社取締役の松岡哲也氏より普通株式1,843,000株を取得いたしました。

(7)【議決権の状況】  
【発行済株式】

2023年12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) 普通株式 1,843,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 16,436,200	164,362	-
単元未満株式	普通株式 6,500	-	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	-	164,362	-

(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】

2023年12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 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	1,843,100	-	1,843,100	10.07
計	-	1,843,100	-	1,843,100	10.07



## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

### (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2)【取締役会決議による取得の状況】

会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づく取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2023年8月10日)での決議状況 (取得期間2023年8月14日~2023年8月14日)	1,843,000	3,500,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	1,843,000	3,499,857,000
残存決議株式の総数および価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(注) 1. 上記取締役会において、当社普通株式につき、取得する株式の総額1,843,000株、取得価額の総額

3,500,000,000円をそれぞれ上限として、東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)において、2023年8月10日の東京証券取引所における当社普通株式の終値と同額で買付けの委託を行う旨の決議をしております。

2. 2023年8月14日の自己株式の取得をもって、上記取締役会決議に基づく自己株式の取得は終了いたしました。

### (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

### (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 ( - )	-	-	-	-
保有自己株式数	1,843,141	-	1,843,141	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024年3月1日から本報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

## 3【配当政策】

利益配分に関する基本方針

当社は、引き続き業容拡大の過程にあると考え、財務体質強化のため、内部留保を図り、事業の効率化と事業拡大のために投資等を行い、なお一層の業容拡大を目指すことが株主の皆様に対する最大の利益還元につながるものと考えております。

配当政策につきましては、安定した配当を継続することを基本方針としております。事業環境や業績、財務状況等総合的に勘案したうえで、株主価値の向上を図るとともに、長期的かつ安定的な事業基盤の強化のために必要な

内部留保の充実を図り、株主への利益還元を行います。年1回の期末配当を基本方針としており、その決定機関は株主総会であります。

なお、当社は、「毎年6月30日を基準日として、取締役会の決議をもって、中間配当金として剰余金の配当を行うことができる。」旨定款に定めておりますが、第24期は実施しておりません。

このような方針のもと、当期の期末配当金につきましては、第24期定時株主総会の決議を経て、1株当たり金55円とさせていただきます。

内部留保資金につきましては、今後の経営環境の変化に柔軟に対応すべく、さらなる将来の成長のための投資に充当してまいりたいと考えております。

第24期に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
2024年3月22日 定時株主総会決議	904	55

なお、2024年2月13日付「株主還元方針の変更および株主優待制度の廃止に関するお知らせ」にて公表の通り、当社は、これまで現金配当および株主優待制度による株主還元を実施してまいりましたが、第25期以降の株主還元方針においては、株主の皆様へのより公平な利益還元という観点から、株主優待制度の廃止を決定し、株主還元を現金配当に集約する方針といたしました。併せて、当社株式の更なる流動性向上を企図し、新たに中間配当を実施いたします。

第25期以降の株主還元方針は、以下のとおりとなります。

現金配当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業績動向を踏まえた現金配当を前提としながら、安定配当を継続しつつ、利益成長による増配を目指す方針です。</li> <li>・更なる企業価値向上を目指し、成長投資を可能とする内部留保の充実と、株主還元のバランスを意識します。</li> <li>・当社株式の更なる流動性向上を企図し、中間配当を実施いたします。</li> </ul>
株主優待	<ul style="list-style-type: none"> <li>・株主優待制度は廃止し、株主還元は現金配当に集約いたします。</li> </ul>

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社におけるコーポレート・ガバナンスとは、会社の意思決定機関である取締役会の活性化、経営陣に対する監視・監督機能を発揮する仕組みであると考えています。

円滑な企業経営のために行うあらゆる手段はコーポレート・ガバナンスの対象であり、企業に関わるステークホルダー（株主、顧客、従業員、取引先、地域社会等）に対し、企業の透明性を高めることで、効率的な経営が実現できるシステムの確立を目指しています。

上記の基本的な考え方に基づいて、コーポレートガバナンス・コードを実践することに伴い、意思決定等の合理性を確保し、一層の企業価値向上を図ることにより、すべてのステークホルダーのご期待に応えることを基本方針としています。

#### イ. 経営及び業務執行体制

当社は、意思決定の透明性・公平性を確保し、実効的なコーポレート・ガバナンスを実現する観点から、監査等委員会を設置しています。

取締役会は、当社グループ経営に係る基本方針と重要案件の審議、決議を行う意思決定機関であると共に、重要事項の付議、定例報告などを通じて業務の執行状況の監督を行っています。

#### ロ. 経営に対する監視・監督体制

当社では、当社経営に対し、客観的な立場からの外部視点による適切な助言・提言を受けること及び取締役会の監督機能の強化を図ることを目的として、複数の社外取締役を選任しています。

当社は、取締役の指名・報酬等に係る取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任を強化するため、取締役会の下に独立社外取締役を主要な構成員とする独立した指名・報酬委員会を設置しています。

経営陣幹部等の指名や報酬等の決定等、重要な事項に関する検討に際しては、本委員会において、多様な意見を出し合いながら十分に審議及び決議の後、取締役会に上程しています。

### 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

#### イ. 企業統治の体制の概要

当社では、代表取締役社長として経営判断を行い業務執行する西羅弘文、取締役松岡哲也の2名並びに監査等委員である取締役として西村浩之、志和謙祐、小笹文、石渡朋徳の4名（全員が社外取締役）にて取締役会を構成しております。また、重大なリスク発生を未然に防止する代表取締役社長直轄の内部監査室並びに第三者としての公正な立場で財務諸表の内容及び会計処理の適正について監査を実施する会計監査人により企業統治の体制を整備しています。

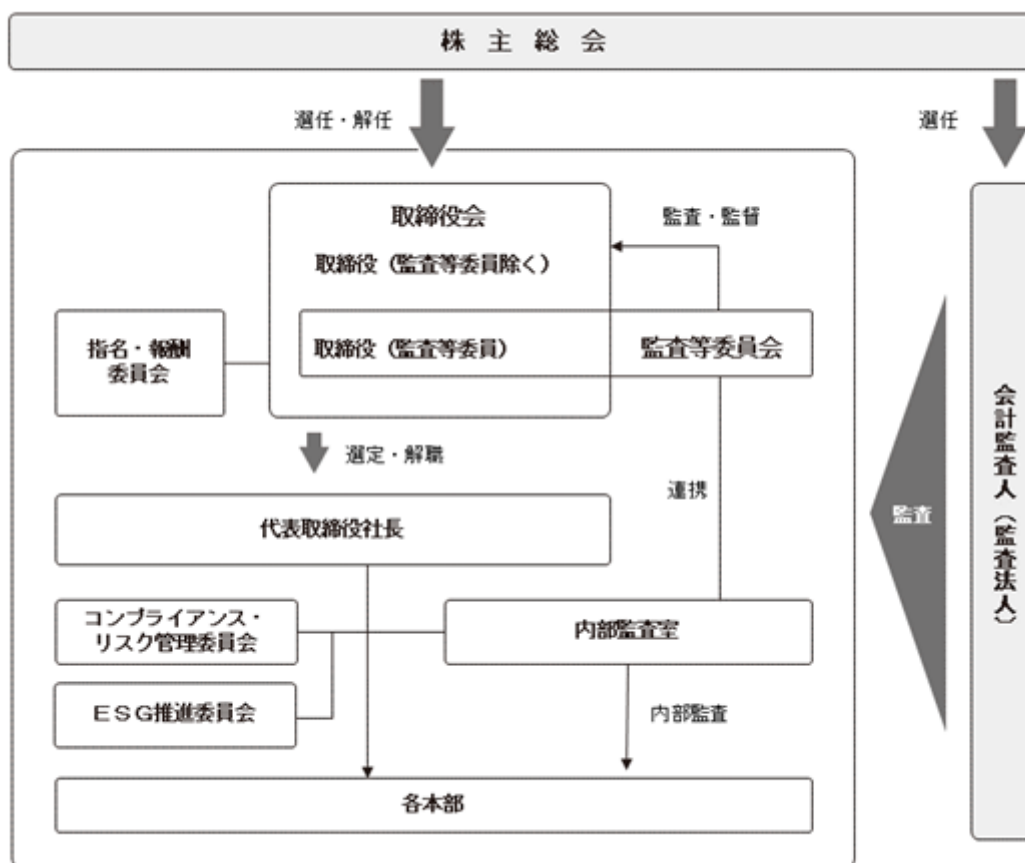
#### ロ. 当該体制を採用する理由

当社は、取締役会において、会社の持続的成長と中長期的な企業価値の向上を促し、収益力・資本効率等の改善を図るよう企業戦略等の大きな方針を策定し、決定しています。この方針に基づいて、個別の案件についても取締役会において十分な議論を重ね、リスクを洗い出し、審議しています。また、取締役会においては、取締役が互いの業務執行を監督する立場にあります。以上のほか、監査等委員である取締役全員を社外取締役とすることで、経営に対する実効性かつ独立性の高い監督体制を構築しています。

### 八. 提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

- a. 代表取締役社長及び業務執行を担当する取締役または本部長は、それぞれの業務分掌に従い子会社が適切な内部統制システムの整備を行うよう指導しています。
- b. 重要な子会社に対しては、当社の役職員を取締役又は監査役として派遣し、業務の適正性を確保しています。
- c. 子会社の経営については、その自主性を尊重しつつ、事業内容の定期的な報告と重要案件についての事前協議を行っています。

コーポレートガバナンス体制の概要



企業統治に関するその他の事項

イ. 基本的な考え方

当社グループは、内部統制システムがコーポレート・ガバナンスの基幹であり、その整備・運用が取締役の重要な責務であると考えています。また、内部統制システムの整備・運用が、企業の競争力を高め、企業不祥事を回避し、株主をはじめとするステークホルダーにとって企業価値を高めるものであると考えています。

ロ. リスク管理体制の整備状況

当社は、社内外に顕在または潜在する様々なリスクを把握することに努め、可能な限りリスクをコントロールすることを目的として、コンプライアンス・リスク管理規定を制定し、コンプライアンス・リスク管理委員会の運営等を行っております。

また、危機管理の対処要領を定め、不測の事態が生じた場合、代表取締役社長を対策本部長、人事総務本部を事務局とする対策本部の設置等、危機管理体制を整備しています。

ハ. 整備状況

1. 当社及び子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
  - (1) 当社は、職務執行が法令及び定款に適合することを確保するため、委員長を代表取締役社長とするコンプライアンス・リスク管理委員会を設置しています。
  - (2) コンプライアンス・リスク管理委員会は、コンプライアンス及びリスクマネジメントに係る基本方針、計画や体制等の策定に関する事項の検討や審議、当社におけるリスク要素を抽出し重要性に応じた適切な対応策を策定・実施しています。また、その結果を取締役に報告しています。
  - (3) 社内において重大な法令違反その他のコンプライアンス違反行為が行われ、また、行われようとしている事実を発見した場合に、内部通報先として内部窓口を設けるとともに、外部窓口を設けて匿名で通報できる体制を整えています。
  - (4) 関連する法令の制定・改正、当社及び他社で重大な不祥事、事故が発生した場合等においては、取締役及び使用人に対して、速やかに必要な通達又は研修を実施しています。

## 2. 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- (1) 人事総務本部長は、文書管理規程に基づき、次の文書（電磁的記録を含む。）について関連資料とともに適切に保存し、かつ管理しています。
- ・株主総会議事録
  - ・取締役会議事録
  - ・計算書類
  - ・決裁申請書
  - ・その他経営上重要な文書
- (2) 人事総務本部長は、前記(1)に掲げる文書以外の文書についても、その重要度に応じて、文書管理規程に定めた期間保存し、かつ管理しています。
- (3) 人事総務本部長は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人に対して、文書管理規程に基づいて文書の保存、管理を適正に行うよう指導しています。

## 3. 当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) 各本部を担当する取締役または本部長は、自己の担当領域において、リスクマネジメント管理体制を構築する権限と責任を有しています。
- (2) 社内会議等において、各構成員は自己の担当領域において予見されるリスクがある場合は、必ず報告するものとしています。
- (3) 社内会議等において、報告された経営上重要なリスクについては、取締役会へ報告するものとしています。
- (4) 関連する法令の制定・改正、当社及び他社で重大な不祥事、事故が発生した場合等においては、取締役及び使用人に対して、速やかに必要な通達又は研修を実施しています。
- (5) 大規模な事故、災害、不祥事等が発生した場合には、代表取締役社長を対策本部長とし、必要な人員で組織する危機対策本部を設置するなどの対策を講じています。

## 4. 当社及び子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- (1) 定款、社内規程に基づく職務権限及び意思決定ルールにより、取締役の職務の執行が適正かつ効率的に行われる体制をとっています。
- (2) 以下の経営管理システムを用いて、取締役の職務執行の効率化を図っています。  
取締役、使用人が共有する全社的な目標を定め、この浸透を図るとともに、この目標に基づく中期経営計画を策定しています。  
取締役会は、中期経営計画を具体化するため、中期経営計画に基づき毎期、各本部ごとの業績目標と予算を設定しています。  
各本部を担当する取締役または本部長は、各本部が実施すべき具体的な施策及び権限分配を含めた効率的な業務遂行体制を決定しています。  
月次の業績は、ITシステムにより、月次で迅速に管理会計としてデータ化し、取締役会及び各取締役に報告しています。  
取締役会は、毎月この結果をレビューし、各本部を担当する取締役または本部長に目標未達の要因の分析、その要因を排除・低減する改善策を報告させ、必要に応じて目標を修正しています。  
上記の議論を踏まえ、各本部を担当する取締役または本部長は、各本部が実施すべき具体的な施策及び権限分配を含めた効率的な業務遂行体制を改善しています。

## 5. 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する事項

関係会社運営規程その他関連規程を定め、各子会社は、自社の事業の経過、財産の状況及びその他の重要な事項について、定期的に当社への報告を行うことを義務付けています。

## 6. その他の当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- (1) 代表取締役及び業務執行を担当する取締役または本部長は、それぞれの業務分掌に従い子会社が適切な内部統制システムの整備を行うよう指導しています。
- (2) 重要な子会社に対しては、当社の役職員を取締役又は監査役として派遣し、業務の適正性を確保しています。
- (3) 子会社の経営については、その自主性を尊重しつつ、事業内容の定期的な報告と重要案件についての事前協議を行っています。

7. 当社の監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項
- (1) 監査等委員会がその職務を補助すべき取締役又は使用人（以下、補助者、という。）を置くことを求めた場合は、取締役会が、必要な人選を行い、監査等委員会の同意を得るものとしています。
  - (2) 監査等委員会は、当該補助者に監査業務に必要な事項について指揮・命令することができるものとしています。
8. 補助者の当社の他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性及び当社の監査等委員会の補助者に対する指示の実効性の確保に関する事項
- (1) 補助者は、当該職務を行うにあたっては、監査等委員会の指揮・命令のみに服し、他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人の指揮・命令は受けないものとしています。
  - (2) 当該補助すべき使用人に対する人事考課、異動、懲戒処分等の人事権の行使については、事前に監査等委員会に諮問を行い、その意見を尊重してこれを行うものとしています。
9. 当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人が当社の監査等委員会に報告をするための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制
- (1) 取締役及び使用人は、監査等委員会に対して、法令に違反する事実、会社に著しい損害を与えるおそれのある事実を発見したときは、当該事実に関する事項を直ちに報告しなければならないこととしています。
  - (2) 取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人は、監査等委員会から業務執行に関する事項の報告を求められた場合には、速やかに報告を行わなければならないこととしています。
10. 子会社の取締役・監査役等及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者による当社の監査等委員会への報告に関する体制
- 当社は、当社グループの役職員に対して、当社監査等委員会から業務執行に関する事項について報告を求められた場合や、法令等の違反行為等、当社又は子会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見した場合には、直ちに当社の監査等委員会に対して報告することを徹底しています。また、当社は、当社各本部長が定期的に当社監査等委員会に対する報告会を実施し、当社グループにおける内部監査、コンプライアンス・リスク管理等の状況を報告する体制を整備しています。さらに、当社は、当社グループの内部通報制度の担当部署が、当社グループの役職員からの内部通報の状況について、定期的に当社監査等委員会に対して報告する体制を整備しています。
11. 監査等委員会等へ報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- 当社は、監査等委員会等へ報告を行った当社グループの役職員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの役職員に周知徹底しています。また、内部通報規程においては、内部通報をしたことを理由として、内部通報者に対して、解雇その他いかなる不利益な取扱いも行ってはならない旨明記しています。
12. その他当社の監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- (1) 代表取締役社長は、監査等委員会からの要請に応じて監査等委員会と定期的に会合をもち、会社が対処すべき課題、監査等委員会監査の環境整備の状況、監査上の重要課題等について、意見交換し、監査が実効的に行われるよう努めるものとしています。
  - (2) 取締役は、監査等委員が取締役会、その他重要な会議に出席し、意見を述べた場合には、これを真摯に聞き監査等委員会の監査が実効的に行われるよう努めるものとしています。
  - (3) 取締役（監査等委員である取締役を除く。）又は使用人は、月次の業績及び財務の状況等に関して、定期的に監査等委員会に報告し、議事録、決裁申請書その他業務の執行に関する重要な文書等については、常勤監査等委員への回付及び閲覧を要するものとし、監査等委員会からの要請があるときは、十分説明するものとしています。
  - (4) 内部監査人は、監査等委員会及び会計監査人と常に密接な連携を取りながら監査等委員会の監査が実効的に行われるよう努めるものとしています。
  - (5) 監査等委員会は、定期的に会計監査人から会計監査の方法及び結果について報告を受け、意見を交換するものとしています。
  - (6) 監査等委員会は、内部監査人から内部監査の報告を受けるほか、適宜、会合をもち情報の交換を行うなど緊密な連携を図るものとしています。
  - (7) 監査等委員会は、監査を行うため必要と認められる場合は、当社の費用において弁護士、公認会計士、専門機関等の外部の専門家に調査を委託し、又は意見を求めることができるものとしています。

13. 財務報告の信頼性を確保するための体制

財務報告の信頼性を確保するとともに、金融商品取引法に規定する有効かつ適切な内部統制報告書の提出のため、代表取締役社長の指示の下、財務報告に係る内部統制を整備し運用する体制を構築しています。また、取締役会は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用に対して監督責任を有し、その整備及び運用状況を監視しています。

14. 監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

監査等委員がその職務の執行につき、費用の前払い等を請求した場合は、請求に係る費用又は債務が当該監査等委員の職務の執行に必要なでないことを証明した場合の除き、これを拒むことはできないものとしています。

15. 反社会的勢力を排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

(1) 基本的な考え方

市民社会の秩序や企業の健全な活動に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を遮断して毅然とした態度で臨むものとしています。

(2) 整備状況

反社会的勢力及び団体への対処要領で反社会的勢力と対決姿勢を行動指針として示し、その周知徹底を図ります。

本社人事総務本部を統括部署として反社会的勢力による不当要求に対し断固として拒絶の意思を示します。

警察や暴力追放運動推進センターが主催する連絡会へ参加し、反社会的勢力に関する情報の一元的な管理・蓄積を図りつつそれら専門機関との連携体制を確保します。

責任限定契約

当社においては社外取締役を独立役員として認定する独立性の基準又は方針を定めておりませんが、社外取締役が他の会社等の役員もしくは使用人である、又はあった場合における当該他の会社等と当社との利害関係に係る事項及び、株式会社東京証券取引が開示を求めている社外役員の独立性に関する事項を留意して、独立役員を認定しております。

なお、監査等委員である取締役（常勤）の西村浩之、監査等委員である取締役（非常勤）の志和謙祐、小笹文、石渡朋徳の各氏につきまして、株式会社東京証券取引所が定める独立役員として同取引所に届け出ております。

また、当社は、社外取締役である西村浩之、志和謙祐、小笹文、石渡朋徳の各氏との間で、会社法第423条第1項の責任について、法令が定める額を限度とする責任限定契約を締結しております。

役員等賠償責任保険契約

当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、これにより、取締役等が業務に起因して損害賠償責任を負った場合における損害（ただし、保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除きます。）等を填補することとしています。当該保険の保険料は全額当社が負担しています。また、当該保険契約期間は1年間であり、更新時においては同内容での更新をしています。

取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は、10名以内とし、監査等委員である取締役は、5名以内とする旨定款第18条に定めております。

取締役の選解任の決議要件

取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨定款に定めております。なお、解任は法令の定める要件に基づきます。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第454条第5項の規定により、中間配当を行うことについて、株主総会の決議によらず、取締役会決議による旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを可能とするを目的とするものであります。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を全25回開催しており、個々の取締役の出席状況について次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
西羅 弘文	25回	25回
松岡 哲也	25回	25回
松本 和也	15回	15回
西村 浩之	25回	25回
清水 章	25回	25回
谷口 嘉広	25回	25回
志和 謙祐	25回	24回

(注) 松本和也氏は2023年7月31日付をもって取締役を辞任により退任したため、退任前に開催された取締役会が出席対象となっております。

取締役会における具体的な検討内容としては、次の通りであります。

- 営業上の契約行為
- 事業計画と年度予算の決定、変更
- 規程管理規程の定めによる諸規程の制定、改廃
- その他取締役が必要と認めた事項

任意の指名・報酬委員会（以下、「指名・報酬委員会」）の活動状況

当事業年度において当社は指名・報酬委員会を1回開催しており、個々の委員の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
西羅 弘文	1回	1回
西村 浩之	1回	1回
清水 章	1回	1回
谷口 嘉広	1回	1回
志和 謙祐	1回	1回

指名・報酬委員会における具体的な検討内容としては、次の通りであります。

- 取締役の選任及び解任に関する株主総会議案の原案
- 代表取締役の選定及び解職の原案
- 取締役（監査等委員である取締役を除く）の個人別の報酬等の内容の原案



(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性5名 女性1名 (役員のうち女性の比率16.7%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	西羅 弘文	1974年8月17日生	1998年4月 兼松都市開発株式会社入社 2000年10月 当社入社 2005年6月 当社取締役開発営業部長 2005年10月 当社取締役開発営業本部長 2007年7月 当社常務取締役東京営業本部長 2012年1月 当社常務取締役投資運用本部長 2016年4月 地主アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 2022年3月 当社代表取締役社長COO 2023年3月 当社代表取締役社長(現任) JINUSHI USA INC.代表取締役社長(現任)	(注)2	367,500
取締役	松岡 哲也	1961年7月10日生	1986年4月 兼松都市開発株式会社入社 2000年4月 当社設立 代表取締役社長 2018年5月 JINUSHI USA INC.代表取締役社長 2022年3月 代表取締役会長CEO 2023年3月 当社取締役(現任)	(注)2	2,887,300
取締役(監査等委員) (常勤)	西村 浩之	1958年8月11日生	1983年4月 株式会社富士銀行(現株式会社みずほ銀行)入行 2008年10月 韓国外換銀行(現KEBハナ銀行)入行 大阪支店コンプライアンス・オフィサー 2013年4月 同行日本地域統括コンプライアンス・オフィサー 2020年6月 当社取締役(常勤監査等委員)(現任)	(注)1、3	-
取締役(監査等委員)	志和 謙祐	1978年12月11日生	2006年10月 弁護士登録 北浜法律事務所・外国法共同事業入所 2014年1月 志和総合法律事務所開業 所長 2018年6月 当社取締役 2018年7月 志和・高橋総合法律事務所所長(現任) 2020年6月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)1、3	-
取締役(監査等委員)	小笹 文	1977年1月28日生	1999年4月 株式会社リクルート入社 2006年6月 グーグル株式会社入社 2009年6月 株式会社ナインスラッシュワン代表取締役社長 2011年3月 イベントレジスト株式会社最高業務執行責任者(COO) 2012年1月 イベントレジスト株式会社取締役最高業務執行責任者(COO) 2018年7月 合同会社カラフル代表社員(現任) 2021年3月 株式会社メタップス社外取締役(監査等委員) 2023年7月 株式会社メタップス社外取締役 2024年3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)1、3	-
取締役(監査等委員)	石渡 朋徳	1975年2月8日生	1998年4月 株式会社河村不動産鑑定事務所入所 2000年4月 監査法人太田昭和センチュリー(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2003年4月 公認会計士登録 2007年6月 不動産鑑定士登録 2014年7月 ファーストブラザーズ株式会社入社 2017年6月 東京共同会計事務所入所(現任) 2017年9月 ザイマックス・リート投資法人監督役員(現任) 2021年6月 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会監事(現任) 2024年3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)1、3	-
計					3,254,800

(注) 1. 取締役西村浩之、志和謙祐、小笹文、石渡朋徳の各氏は、社外取締役であります。

2. 2024年3月22日から1年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までであります。
3. 2024年3月22日から2年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までであります。

#### 社外役員の状況

当社は、監査等委員である社外取締役が4名おります。

社外取締役である西村浩之は、当社取締役就任以前に当社において役員もしくは従業員として在籍したことはなく、また、略歴に記載の株式会社みずほ銀行と当社との間には借入金等の取引実績があるものの、人的関係、資本的关系、その他の利害関係はありません。

社外取締役である志和謙祐は、志和・高橋綜合法律事務所を兼務していますが、当社グループとは人的関係、資本的关系、取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役である小笹文は合同会社カラフルの代表社員ですが、当社グループとは人的関係、資本的关系、取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役である石渡朋徳は東京共同会計事務所に入所し、ザイマックス・リート投資法人の監督役員並びに特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会監事ですが、当社グループとは人的関係、資本的关系、取引関係その他の利害関係はありません。

これら社外取締役につきましては、当社及び当社取締役等と直接利害関係のない有識者等から選任するようになっています。また、取締役監査等委員（常勤）である西村浩之は金融機関においてコンプライアンス部門の責任者として培われた豊富な知識と経験等を有しており、取締役監査等委員（非常勤）である志和謙祐は弁護士としての企業法務に関する高い専門性や豊富な知識と経験等を有しており、取締役監査等委員（非常勤）である小笹文は、企業経営の豊富な経験や実績を有しており、取締役監査等委員（非常勤）である石渡朋徳は公認会計士としての豊富な経験と財務及び会計に関する専門的な知識を有しております。

#### （社外取締役の独立性に関する考え方）

当社は、株式会社東京証券取引所が定める独立役員として2018年6月27日に志和謙祐を、2020年6月25日に西村浩之を、2024年3月22日に小笹文、石渡朋徳を同取引所に届け出しています。

当社においては社外取締役を独立役員として認定する独立性の基準又は方針を定めていませんが、社外取締役が他の会社等の役員もしくは使用人である、又はあった場合における当該他の会社等と当社との利害関係に係る事項及び、株式会社東京証券取引所が開示を求めている社外役員の独立性に関する事項に留意して、独立役員を認定しています。

監査等委員である取締役による監督又は監査と内部監査、会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社では、監査等委員である取締役が内部監査、会計監査と、各々監査主体としての独立性を維持しつつも、相互に連携・協力し、監査の効率性、実効性を高めています。

また当社は代表取締役社長直轄組織として内部監査室を設置し、内部統制全般の整備及び運用を推進しています。

例えば、監査等委員である取締役は、会計監査人により監査計画策定時および四半期レビュー終了時に報告を受け、内部監査人から内部監査の進捗状況の説明を受ける等、三者連携ミーティングにより組織的監査を行うとともに、内部監査室とも定期的に情報交換を行い、内部監査の進捗状況を確認しています。内部監査人は、内部監査の執行にあたり、監査等委員である取締役と連携を図るとともに会計監査人と意見交換を行って内部統制の整備及び運用に関し、必要に応じて指導を受ける等、適宜情報の交換・共有を図りながら内部監査の実効性を高めています。

(3)【監査の状況】

監査等委員による監査の状況

イ. 監査等委員監査の組織、人員及び手続

当社は監査等委員会設置会社であり、監査等委員である社外取締役4名（常勤監査等委員である取締役1名及び非常勤監査等委員である取締役3名）で構成しています。

定時監査等委員会を原則月1回開催し、取締役の業務執行を監督する機関として監査機能や牽制機能等をより一層有効に発揮するよう努めます。

なお、社外取締役である監査等委員4名につきましては、その有する高度な専門知識や豊富な経験を当社の監査に活かし、当社の経営の適法性・妥当性の確保に重要な役割を果たします。

ロ. 監査等委員会の活動状況

当社は、定時監査等委員会を原則月1回開催しており、当事業年度においては計16回開催いたしました。個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。

区分	氏名	監査等委員会出席状況
常勤監査等委員	西村 浩之	全16回中16回
監査等委員	清水 章	全16回中16回
監査等委員	谷口 嘉広	全16回中16回
監査等委員	志和 謙祐	全16回中16回

監査等委員である取締役は、定時取締役会、臨時取締役会に出席し、具体的な意見の具申並びに議決権を行使するとともに、必要に応じてその他社内会議に出席し、リスクマネジメント、コンプライアンス、その他適宜経営状況についての監査を行っております。

内部監査の状況

イ. 内部監査の体制

内部監査の体制については、「内部監査規程」に基づき、代表取締役社長直轄の内部監査室が設置され、代表取締役社長の承認を得た事業年度毎の内部監査計画に従い、各部門及び重要な子会社を対象に、内部統制の有効性、業務遂行の適正性及び効率性、法令遵守状況等の内部監査を実施しています。内部監査の結果については、代表取締役社長へ報告後、常勤監査等委員である取締役を通じて監査等委員会にも報告しています（デュアル・レポートライン）。更に、監査結果で改善すべき指摘事項等がある場合は、被監査部門における改善対応の状況を確認し、監査の実効性を確保しています。

ロ. 会計監査人および監査等委員会との相互連携

監査等委員会とともに三者連携ミーティングに参加し、会計監査人より定期的に監査報告を受けるとともに、必要に応じて情報収集、意見交換を行い、会計監査人、監査等委員会との連携を図っています。また、内部監査の結果及び内部統制の整備・運用状況等について、会計監査人や監査等委員会にも定期的に直接報告することで、内部監査の進捗状況についての確認や内部統制の状況等に関する情報を共有し、連携を図っています。

監査等委員会による監査、内部監査及び会計監査を独立的かつ相互補完的に遂行することによって、客観性・効率性を維持した監査態勢を構築しています。

会計監査の状況

イ. 監査法人の名称 ひびき監査法人

ロ. 継続監査期間

16年間（2020年12月期に決算期変更）

業務執行社員のローテーションに関しては適切に実施されております。

## 八.業務を執行した公認会計士

松本 勝幸

林 直也

(注)第1四半期までの四半期レビューは、坂東和宏氏及び松本勝幸氏が業務を執行し、その後坂東和宏氏から林直也氏に交代しております。

## 二.監査業務に係る補助者の構成

会計監査業務に係る補助者の構成は公認会計士8名であります。

## ホ.監査法人の選定方針と理由

当社は、会計監査人の選定及び評価に際しては、当社独自のビジネスモデルに対応して効率的な監査業務を実施することができる一定の規模と審査体制が整備されていること、監査日数、監査期間及び具体的な監査実施要領並びに監査費用が合理的かつ妥当であること、さらに監査実績などにより総合的に判断しております。また、日本公認会計士協会の定める「独立性に関する指針」に基づき独立性を有することを確認するとともに、必要な専門性を有することについて検証し、確認しております。

## ヘ.監査等委員会による監査法人の評価

当社の監査等委員会は、監査法人に対して日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を参考にして評価を行い、同法人による会計監査は、従前から適正に行われていることを確認します。

なお、監査等委員である取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員である取締役による監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係につきましては、「(2) 役員の状況 監査等委員である取締役による監督又は監査と内部監査、会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係」に記載のとおりです。

## 監査報酬の内容等

### イ.監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	26	-	26	-
連結子会社	-	-	-	-
計	26	-	26	-

(注)当社の子会社であるニューリアルプロパティ株式会社は、当社の会計監査人以外の監査法人の会計監査を受けております。

## ロ.監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(イ.を除く)

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

## ハ.その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

## 二.監査報酬の決定方針

会計監査人に対する報酬の額の決定に関する方針は、代表取締役社長が監査等委員会の同意を得て定める旨を定款に定めております。

## ホ.監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算定根拠などが適切かどうかについて検討した結果、2023年3月10日開催の監査等委員会において、会計監査人の報酬等の額について同意しております。

#### (4)【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項  
役員の報酬等についての株主総会の決議に関する事項は次のとおりです。

2020年6月25日開催の第20期定時株主総会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬限度額は、年額800,000千円以内、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬額には使用人兼務取締役の使用人分給与は含まないものと決議いただいております。監査等委員である取締役の報酬限度額は、年額100,000千円以内と決議いただいております。

2024年3月22日開催の第24期定時株主総会において、上記の取締役の報酬等の額とは別枠で、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。）に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する報酬の金銭債権の総額を年額200,000千円以内、これにより発行又は処分される当社の普通株式の総数を年80,000株以内と決議いただいております。

本報告書提出日現在における取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針は次のとおりです。

当社では、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬の額については、委員の過半数が独立社外取締役となる指名・報酬委員会へ取締役会から諮問のうえ、その答申を十分に尊重・協議したうえで、株主総会で承認を受けた報酬総額の範囲内で、個別の報酬の額を取締役会で決定しています。

具体的には、会社の業績と個人の業績を考慮し、業務執行という役割を踏まえた職責に応じた一定水準の「確定報酬の年俸」（等分し、月例固定報酬で支給）及び企業価値の持続的な向上を目指すインセンティブを与えるとともに、株主との一層の価値共有を進める「譲渡制限付株式報酬」（毎年一定の時期に支給）で構成され、業績連動報酬並びに退職慰労金はありません。

「確定報酬の年俸」と「譲渡制限付株式報酬」の割合は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の「確定報酬の年俸」の額を勘案のうえ、指名・報酬委員会に諮問し、その答申を踏まえて取締役会にて決定します。

「確定報酬の年俸」及び「譲渡制限付株式報酬」のいずれについても、各取締役（監査等委員である取締役を除く。）が前事業年度の業務成績等を評価したうえで個別報酬案を作成し、代表取締役社長と個別面談を行います。

各取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有するのは取締役会であり、その取締役会の委任を受けた代表取締役社長が各取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個別報酬案を指名・報酬委員会にて説明し、同委員会にて審議しています。その後、代表取締役社長から取締役会で個別報酬額の策定経緯を説明し、指名・報酬委員会からの答申についても報告したうえで各個別の報酬額を取締役会で決議しています。

なお、監査等委員である取締役の報酬につきましては、株主総会で承認を受けた報酬総額の範囲内で、監査等委員である取締役（監査等委員会）で協議したうえで決定しております。

具体的には、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の職務の執行を監督するという役割を踏まえた一定水準の確定報酬の年俸のみで構成され、業界水準等を考慮し、監査等委員である取締役（監査等委員会）で協議したうえで各個別の報酬額を決定しています。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動 報酬	退職 慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (監査等委員及び社外取 締役を除く。)	231	231	-	-	-	3
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	35	35	-	-	-	4

- (注) 1. 上記には、2023年7月31日付をもって辞任により退任した取締役1名(うち社外取締役0名)の在任中の報酬等の額が含まれております。
2. 2020年6月25日開催の第20期定時株主総会において、取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬限度額は、年額800,000千円以内、取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬額には使用人兼務取締役の使用人分給与は含まないものと決議いただいております。監査等委員である取締役の報酬限度額は、年額100,000千円以内と決議いただいております。なお、当該株主総会終結時点の取締役(監査等委員である取締役を除く。)の員数は2名(うち社外取締役0名)、監査等委員である取締役の員数は4名(うち社外取締役4名)です。

提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

氏名	連結報酬等 の総額 (百万円)	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の総額(百万円)			
				固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等
西羅 弘文	120	取締役	提出会社	120	-	-	-

(注) 連結報酬等の総額が1億円以上である者に限定して記載しております。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式について、もっぱら株式の価値の変動又は配当の受領によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式(政策保有株式)に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ.保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

毎年、取締役会において、保有目的、含み損益を評価軸として、保有継続の合理性及び株式数の見直し等を確認しております。

当社は、取引先等との事業上の関係維持・強化を図ることにより、当社の中長期的な企業価値向上に資すると判断される場合に、当該取引先等の株式等を取得・保有することがあります。

ロ.銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	2	30
非上場株式以外の株式	1	312

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却価 額の合計額(百万円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	1	22

ハ.特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
コーナン商事株式会社	79,700	79,700	(保有目的)安定的な取引拡大のため (定量的な保有効果)(注)	無
	312	272		
兼松株式会社	-	11,200	(保有目的)安定的な取引拡大のため (定量的な保有効果)(注) 当事業年度に保有株式のすべてを売却 しております。	無
	-	16		

(注)当社は、特定投資株式における定量的な保有効果の記載が困難であるため、保有の合理性を検証した方法について記載いたします。当社は、毎期、個別の政策保有株式について政策保有の意義を検証しており、2023年12月31日を基準とした検証の結果、現状保有する政策保有株式は保有方針に沿った目的で保有していることを確認しております。



## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「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）に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により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、連結会計年度（2023年1月1日から2023年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2023年1月1日から2023年12月31日まで）の財務諸表についてひびき監査法人による監査を受けております。

### 3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、連結財務諸表等作成に係る法令の最新の改正点等を入手し、適正な連結財務諸表等を作成するために細心の注意を払っております。

## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	23,140	3 23,092
営業未収入金	1 273	1 330
販売用不動産	3 28,192	3 60,060
前渡金	333	263
前払費用	131	202
その他	780	69
流動資産合計	52,850	84,019
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	562	713
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	84	76
土地	3 16,066	3 13,971
リース資産（純額）	89	97
有形固定資産合計	4 16,803	4 14,859
無形固定資産		
商標権	11	11
その他	104	38
無形固定資産合計	116	49
投資その他の資産		
投資有価証券	319	343
関係会社株式	24	-
出資金	973	1,084
敷金及び保証金	755	803
長期前払費用	102	100
その他	294	305
貸倒引当金	88	84
投資その他の資産合計	2,382	2,553
固定資産合計	19,302	17,462
資産合計	72,153	101,482

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	103	110
短期借入金	-	3 1,440
1年内返済予定の長期借入金	3 1,843	3 886
未払金	707	415
未払費用	47	36
リース債務	32	33
未払法人税等	232	2,202
未払消費税等	58	15
預り金	126	212
前受金	-	169
前受収益	182	210
1年内返還予定の預り保証金	1,189	1,715
その他	2 58	2 35
流動負債合計	4,583	7,483
<b>固定負債</b>		
長期借入金	3 35,222	3 60,339
長期預り敷金保証金	765	883
リース債務	66	75
繰延税金負債	398	587
債務履行引受引当金	110	110
関係会社整理損失引当金	-	129
資産除去債務	-	179
その他	47	192
固定負債合計	36,610	62,496
負債合計	41,193	69,980
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	3,048	3,048
資本剰余金	4,657	4,657
利益剰余金	23,030	26,733
自己株式	0	3,499
株主資本合計	30,736	30,940
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	22	6
為替換算調整勘定	191	417
その他の包括利益累計額合計	169	424
非支配株主持分	54	136
純資産合計	30,960	31,501
負債純資産合計	72,153	101,482

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	1 49,887	1 31,597
売上原価	39,030	21,098
売上総利益	10,857	10,499
販売費及び一般管理費	2 4,446	2 4,344
営業利益	6,411	6,154
営業外収益		
受取利息	9	7
受取配当金	8	8
業務受託料	95	-
為替差益	296	84
投資事業組合運用益	16	36
持分法による投資利益	-	40
その他	8	50
営業外収益合計	435	227
営業外費用		
支払利息	598	445
資金調達費用	267	186
持分法による投資損失	8	-
その他	28	31
営業外費用合計	903	663
経常利益	5,943	5,718
特別利益		
固定資産売却益	-	3 1,207
関係会社清算益	-	282
特別利益合計	-	1,489
特別損失		
減損損失	4 1,203	4 40
関係会社株式売却損	64	-
事務所移転費用	63	-
特別損失合計	1,331	40
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	4,612	7,168
匿名組合損益分配額	0	-
税金等調整前当期純利益	4,612	7,168
法人税、住民税及び事業税	1,423	2,268
法人税等調整額	456	162
法人税等合計	967	2,431
当期純利益	3,644	4,736
非支配株主に帰属する当期純利益	3	26
親会社株主に帰属する当期純利益	3,641	4,709

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	3,644	4,736
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	16	28
為替換算調整勘定	380	226
その他の包括利益合計	397	255
包括利益	4,042	4,991
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,038	4,964
非支配株主に係る包括利益	3	26

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,048	4,657	20,302	0	28,009
当期変動額					
剰余金の配当			914		914
親会社株主に帰属する当期純利益			3,641		3,641
自己株式の取得					-
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）					
当期変動額合計	-	-	2,727	-	2,727
当期末残高	3,048	4,657	23,030	0	30,736

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	38	189	227	-	27,781
当期変動額					
剰余金の配当					914
親会社株主に帰属する当期純利益					3,641
自己株式の取得					-
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	16	380	397	54	451
当期変動額合計	16	380	397	54	3,178
当期末残高	22	191	169	54	30,960

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,048	4,657	23,030	0	30,736
当期変動額					
剰余金の配当			1,005		1,005
親会社株主に帰属する当期純利益			4,709		4,709
自己株式の取得				3,499	3,499
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）					
当期変動額合計	-	-	3,703	3,499	204
当期末残高	3,048	4,657	26,733	3,499	30,940

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	22	191	169	54	30,960
当期変動額					
剰余金の配当					1,005
親会社株主に帰属する当期純利益					4,709
自己株式の取得					3,499
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	28	226	255	82	337
当期変動額合計	28	226	255	82	541
当期末残高	6	417	424	136	31,501

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	4,612	7,168
減価償却費	120	206
減損損失	1,203	40
のれん償却額	28	-
固定資産売却益	-	1,207
投資有価証券売却損益(は益)	-	17
関係会社株式売却損益(は益)	64	-
持分法による投資損益(は益)	6,669	59
事務所移転費用	37	-
受取利息	9	7
受取配当金	9	8
支払利息	598	445
為替差損益(は益)	174	-
控除対象外消費税等	301	8
売上債権の増減額(は増加)	67	57
棚卸資産の増減額(は増加)	13,443	32,176
仕入債務の増減額(は減少)	11	23
前渡金の増減額(は増加)	164	69
前払費用の増減額(は増加)	138	69
未払費用の増減額(は減少)	32	11
未払金の増減額(は減少)	213	301
未払消費税等の増減額(は減少)	5	42
預り金の増減額(は減少)	11	86
前受金の増減額(は減少)	440	169
前受収益の増減額(は減少)	59	28
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	382	643
その他	595	84
小計	25,992	25,155
利息及び配当金の受取額	59	16
利息の支払額	631	447
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	5,426	373
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,993	25,212
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額(は増加)	85	344
有形固定資産の取得による支出	379	663
有形固定資産の売却による収入	-	4,150
無形固定資産の取得による支出	-	1
敷金及び保証金の差入による支出	138	131
敷金及び保証金の回収による収入	-	83
出資金の払込による支出	297	47
投資有価証券の償還による収入	263	-
投資有価証券の売却による収入	-	22
関係会社株式の売却による収入	2,371	-
その他	61	624
投資活動によるキャッシュ・フロー	156	3,691



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	930	1,440
長期借入れによる収入	31,163	45,874
長期借入金の返済による支出	43,291	21,714
リース債務の返済による支出	32	30
自己株式の取得による支出	-	3,499
配当金の支払額	913	1,005
その他	29	48
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>13,975</b>	<b>21,112</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	99	16
<b>現金及び現金同等物の増減額（は減少）</b>	<b>5,960</b>	<b>392</b>
現金及び現金同等物の期首残高	17,178	23,140
<b>新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
現金及び現金同等物の期末残高	1 23,140	1 22,747

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 17社

主要な連結子会社の名称 地主アセットマネジメント株式会社  
JINUSHI USA INC.  
地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社  
ニューリアルプロパティ株式会社  
クマガイ オーストラリア ファイナンス PTY.リミテッド  
クマガイ オーストラリア PTY.リミテッド

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社はありません。非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等の規模が小さく、連結財務諸表に重要な影響を与えておりません。

(3) 連結の範囲に関する事項

当連結会計年度において2社を新規設立したため、連結の範囲に含めております。一方、当連結会計年度において清算が終了したため、3社を連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 0社

前連結会計年度において持分法適用関連会社であった2社については清算が終了したため、持分法を適用した関連会社の範囲から除外しております。

(2) 持分法を適用していない主要な非連結子会社及び関連会社の名称等

持分法を適用していない主要な非連結子会社及び関連会社はありません。持分法を適用していない会社は小規模であり、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等の規模が小さく、連結財務諸表に重要な影響を与えておりません。

3. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

(市場価格のない株式等以外のもの)

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

なお、時価のあるその他有価証券のうち、「取得原価」と「債券金額」との差額の性格が金利の調整と認められるものについては、償却原価法により原価を算定しております。

(市場価格のない株式等)

移動平均法による原価法を採用しております。

棚卸資産

(販売用不動産)

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用しております。

なお、耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 6～39年

車両運搬具及び工具器具備品 4～20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

長期前払費用  
均等償却を採用しております。  
なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

営業未収入金及びその他金銭債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

関係会社整理損失引当金

関係会社の整理に伴う損失に備えるため、当該損失見積額を計上しております。

債務履行引受引当金

債務履行の引受けに伴い発生する費用の見積額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産販売に係る収益は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客に引き渡すことを履行義務として識別しております。当該履行義務は物件が引き渡される時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

不動産賃貸に係る収益は、「リース取引に関する会計基準」に従って認識しております。

なお、売上に関する契約に含まれる変動対価について、不確実性が事後的に解消される際にその時点までに計上された収益の著しい減額が発生する可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格に反映しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については当連結会計年度の費用としております。

ただし、棚卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しております。

繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

匿名組合損益分配額の会計処理

匿名組合出資者からの出資金受入れ時に、「匿名組合出資預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益金額の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「匿名組合出資預り金」に加減しております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結貸借対照表に計上した金額

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	28,192	60,060
評価損計上額	-	-

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、販売用不動産について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって

貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当連結会計年度の費用として処理しております。

正味売却価額の算定に当たっては、個別案件ごとの事業計画に基づき、販売見込額から見積販売直接費等の見積追加コストを控除することにより見積りを行っております。

なお、見積り及びその基礎となる仮定は、過去の経験及びその他の関連する要因等に基づいており、継続して見直しております。実際の結果は、これらの見積りと異なる場合があります。これらの見積りの見直しによる影響は、当該見積りを見直した期間及び将来の期間において認識しております。

( 会計上の見積りの変更 )

資産除去債務の見積りの変更

当連結会計年度において、当社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務である資産除去債務について、直近の原状回復実績等新たな情報の入手に伴い合理的な見積りが可能となったため、原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額179百万円を資産除去債務残高に加算しております。

なお、当該見積りの変更は、当連結会計年度末に行われたため、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。

(連結貸借対照表関係)

1 営業未収入金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
営業未収入金	273百万円	330百万円

2 流動負債の「その他」のうち、契約負債の金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
契約負債	15百万円	13百万円

3 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
販売用不動産	23,742百万円	54,331百万円
土地	12,094	12,737
現金及び預金	-	300

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
短期借入金	- 百万円	1,000百万円
1年内返済予定の長期借入金	543	873
長期借入金	32,883	59,264

4 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
	245百万円	271百万円

5 コミットメントライン等

前連結会計年度(2022年12月31日)

当社グループは、資金調達の機動的かつ安定的な調達を行うため、金融機関とコミットメントラインの契約及び借入枠設定契約を締結しております。

連結会計年度末における貸出コミットメント及び貸出枠に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

(1) コミットメントライン契約

	当連結会計年度 (2022年12月31日)
貸出コミットメントの総額	12,000百万円
借入実行残高	2,586
差引額	9,413

(2) 借入枠設定契約

	当連結会計年度 (2022年12月31日)
貸出枠の総額	30,000百万円
借入実行残高	7,937
差引額	22,063

当連結会計年度（2023年12月31日）

当社グループは、資金調達の機動的かつ安定的な調達を行うため、金融機関とコミットメントラインの契約及び借入枠設定契約を締結しております。

連結会計年度末における貸出コミットメント及び貸出枠に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

（１）コミットメントライン契約

	当連結会計年度 (2023年12月31日)
貸出コミットメントの総額	12,000百万円
借入実行残高	7,716
差引額	4,284

（２）借入枠設定契約

	当連結会計年度 (2023年12月31日)
貸出枠の総額	39,000百万円
借入実行残高	26,497
差引額	12,503

（連結損益計算書関係）

１ 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

２ 販売費及び一般管理費のうち主要費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
役員報酬	476百万円	384百万円
給与手当	1,108	1,182
減価償却費	91	115
地代家賃	355	379

３ 固定資産売却益

固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
土地	- 百万円	1,207百万円
計	-	1,207

４ 減損損失

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

当社グループは、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	減損損失
大阪市中央区	本社事務所	建物及び構築物	16百万円
埼玉県草加市	賃貸用土地	土地	1,046百万円
-	-	のれん	140百万円
合計			1,203百万円

当社グループは、独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位として、事務所を基本単位としてグルーピングしております。

当連結会計年度において、大阪本社事務所の移転に伴い、資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、当該資産の回収可能価額は使用価値により算定しており、回収可能価額を零として評価しております。

当連結会計年度において、埼玉県草加市の賃貸用土地について、収益性が低下したことに伴い、資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額の算定は正味売却価額により測定しており、売却見込額から処分費用見込額を控除して算定しております。

当連結会計年度において、株式会社ツノダにおいて、株式を取得した際に想定していた超過収益力を前提にのれんを計上してはりましたが、今後の事業計画を再検討した結果、当初想定していた収益が見込めなくなったため、未償却残高の140百万円全額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、当該資産の回収可能価額は使用価値により算定しており、回収可能価額を零として評価しております。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

当社グループは、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	減損損失
東京都千代田区	自社利用	ソフトウェア	40百万円
合計			40百万円

当社グループは、独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位として、事務所を基本単位としてグルーピングしております。

当連結会計年度において、社内システムの入替えに伴い、資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、当該資産の回収可能価額は使用価値により算定してあります。使用価値については、将来キャッシュ・フローの見積期間が短期間であるため、割引計算は行っておりません。

（連結包括利益計算書関係）

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	40百万円	46百万円
組替調整額	18	17
税効果調整前	22	28
税効果額	6	0
その他有価証券評価差額金	16	28
為替換算調整勘定		
当期発生額	380	209
組替調整額	-	16
為替換算調整勘定	380	226
その他の包括利益合計	397	255



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	18,285,800	-	-	18,285,800
合計	18,285,800	-	-	18,285,800
自己株式				
普通株式	141	-	-	141
合計	141	-	-	141

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(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
2022年3月24日 定時株主総会	普通株式	914	50	2021年12月31日	2022年3月25日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年3月27日 定時株主総会	普通株式	1,005	利益剰余金	55	2022年12月31日	2023年3月28日

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末株 式数（株）
発行済株式				
普通株式	18,285,800	-	-	18,285,800
合計	18,285,800	-	-	18,285,800
自己株式				
普通株式 （注）	141	1,843,000	-	1,843,141
合計	141	1,843,000	-	1,843,141

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加1,843千株は、取締役会決議による自己株式の取得であります。

2．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3．配当に関する事項

(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
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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金勘定	23,140百万円	23,092百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	-	344
現金及び現金同等物	23,140	22,747

2 前連結会計年度に株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の売却により株式会社ツノダが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。

流動資産	732百万円
固定資産	0
流動負債	83
固定負債	163
売却に係る付随費用	33
関係会社株式売却損	64
株式の売却価額	455
現金及び現金同等物	83
差引：売却による収入	371

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

事務用機器等(車両運搬具及び工具器具備品等)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「3. 会計方針に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

該当事項はありません。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期、長期ともに安全性の高い金融資産で運用し、また、資金調達については銀行借入によることを基本方針としております。

なお、デリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）に晒されています。当該リスクに関しては、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、主な取引先の信用状況を随時把握する体制としております。また、外貨建ての営業債権は、為替の変動リスクに晒されております。

賃借物件等において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されていますが、各営業本部が主要な取引先の状況を定期的にもモニタリングし、財務状況等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

営業債務や借入金は流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）に晒されていますが、各部署からの報告に基づき担当部署が月次で資金繰計画を作成することにより流動性リスクを管理しております。なお、外貨建ての営業債務は、為替の変動リスクに晒されております。

長期預り敷金保証金は、主に当社グループが、長期賃貸事業として賃貸借契約を締結したテナントから收受する預り敷金であり、テナントが退去する際に返還義務を負うものです。当該流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）につきましても、各部署からの報告に基づき担当部署が月次で資金繰計画を作成することにより、リスク管理しております。

投資有価証券は、主として業務上の関係を有する企業の株式であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行企業の財務状況等を把握しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（2022年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1)投資有価証券			
其他有価証券	289	289	-
資産計	289	289	-
(1)リース債務(*1)	98	97	1
(2)長期借入金(*2)	37,066	37,066	-
(3)長期預り敷金保証金	468	302	165
負債計	37,633	37,467	166

当連結会計年度（2023年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1)投資有価証券			
その他有価証券	313	313	-
(2)敷金及び保証金	803	581	222
資産計	1,116	894	222
(1)リース債務(*1)	108	100	8
(2)長期借入金(*2)	61,226	61,226	-
(3)長期預り敷金保証金	883	593	290
負債計	62,217	61,919	298

(\*1) リース債務は、リース債務(流動負債)とリース債務(固定負債)の合計金額であります。

(\*2) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

(\*3) 「現金及び預金」、「営業未収入金」、「営業未払金」、「短期借入金」、「未払金」、「未払費用」及び「1年内返還予定の預り保証金」は、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(\*4) 以下の金融商品は、市場価格のない株式等であり、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
非上場株式	30	30

(\*5) 貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に定める取扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。また、当連結会計年度末に係る当該金融商品の連結貸借対照表計上額の合計額は1,084百万円であります。

(注)1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2023年12月31日)

該当事項はありません。

(注)2. 短期借入金、リース債務、長期借入金及び長期預り敷金保証金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2022年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
リース債務	32	33	16	9	5	1
長期借入金	1,843	2,411	1,380	4,781	1,121	25,528
長期預り敷金 保証金	-	-	-	-	-	468
合計	1,876	2,444	1,396	4,791	1,127	25,998

当連結会計年度（2023年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,440	-	-	-	-	-
リース債務	33	24	20	16	10	3
長期借入金	886	6,390	1,564	1,564	1,564	49,255
長期預り敷金 保証金	-	-	-	-	-	883
合計	2,359	6,415	1,584	1,580	1,575	50,142

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2022年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 其他有価証券 株式	289	-	-	289
資産計	289	-	-	289

当連結会計年度（2023年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 其他有価証券 株式	313	-	-	313
資産計	313	-	-	313

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品  
前連結会計年度(2022年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
リース債務	-	97	-	97
長期借入金	-	37,066	-	37,066
長期預り敷金保証金	-	302	-	302
負債計	-	37,467	-	37,467

当連結会計年度(2023年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	581	-	581
資産計	-	581	-	581
リース債務	-	100	-	100
長期借入金	-	61,226	-	61,226
長期預り敷金保証金	-	593	-	593
負債計	-	61,919	-	61,919

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

敷金及び保証金

敷金及び保証金は、合理的に見積もった返還予定時期に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等に信用リスクを加味した利率により割り引いて算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

リース債務

リース債務の時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入またはリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

なお、長期借入金は変動金利によるものだけであり、短期間で市場金利を反映し、また当社グループの信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっております。

長期預り敷金保証金

長期預り敷金保証金の時価は、合理的に見積もった返還予定時期に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2022年12月31日)

	種類	当連結会計年度 (2022年12月31日)		
		連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	17	4	12
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	17	4	12
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	272	303	30
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	272	303	30
合計		289	307	18

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額 30百万円)については、上表の「その他有価証券」には含めておりません。なお、市場価格のない株式等には関係会社株式は含めておりません。

当連結会計年度(2023年12月31日)

	種類	当連結会計年度 (2023年12月31日)		
		連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	313	303	10
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	313	303	10
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		313	303	10

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額 30百万円)については、上表の「その他有価証券」には含めておりません。なお、市場価格のない株式等には関係会社株式は含めておりません。



2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1)株式	22	17	-
(2)債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3)その他	-	-	-
合計	22	17	-

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)  
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)  
該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)  
該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
借地権否認額	23百万円	24百万円
ゴルフ会員権評価損	4	6
税務上の繰越欠損金	2,362	2,484
未払事業税	12	109
販売用不動産評価減	80	71
債務履行引受引当金	33	33
貸倒引当金	163	162
減損損失	324	318
その他	189	266
繰延税金資産小計	3,195	3,475
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	2,362	2,408
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	680	682
評価性引当額小計	3,043	3,090
繰延税金資産合計	151	384
繰延税金負債		
会社分割時一時差異	242	349
為替差益	-	254
その他有価証券評価差額金	159	159
その他	20	54
繰延税金負債合計	422	818
繰延税金資産(負債)の純額	271	433

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2022年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金(a)	57	10	90	528	-	1,675	2,362
評価性引当額	57	10	90	528	-	1,675	2,362
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2023年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金(a)	38	90	528	-	1,119	707	2,484
評価性引当額	38	90	528	-	1,119	631	2,408
繰延税金資産	-	-	-	-	-	76	(b)76

(a)税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b)税務上の繰越欠損金に係る重要な繰延税金資産を回収可能と判断した主な理由は、税務上の繰越欠損金に係る重要な繰延税金資産を計上している連結子会社において将来加算一時差異から将来減算一時差異を控除した金額が、税務上の繰越欠損金を十分上回ると見込まれるためであります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
法定実効税率	30.5%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.4	1.5
受取配当金益金不算入	10.9	0.0
持分法による投資損益	0.1	0.2
のれん償却額	0.2	-
のれん減損損失	0.9	-
住民税均等割	0.2	0.1
評価性引当額の増減	0.9	0.7
連結除外による影響額	1.1	-
その他	1.2	1.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.0	33.9

(企業結合等関係)  
該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

当社グループは、賃貸借契約に基づきオフィス等の退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でないものについては、資産除去債務を合理的に見積ることができないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

また、賃借資産に係る資産除去債務は、合理的な見積もりが可能となった時点で、負債計上にかえて、敷金及び保証金の回収が見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当連結会計年度に帰属する金額を費用として計上する方法によっております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

当社グループが使用しているオフィス等の賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用している資産の残存耐用年数を使用見込期間と見積り、当該使用見込期間に対応した割引率を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
期首残高	- 百万円	- 百万円
見積りの変更による増加額	-	179
期末残高	-	179

ニ 当該資産除去債務の金額の見積りの変更

(会計上の見積りの変更)に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京圏その他の地域において、賃貸用不動産を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は66百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、減損損失は1,046百万円であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は273百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、減損損失は発生していません。

また、当該賃貸等不動産の連結対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	16,978	16,053
期中増減額	924	2,094
期末残高	16,053	13,959
期末時価	18,883	17,041

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は減損損失(1,046百万円)であり、当連結会計年度の主な減少額は売却(2,945百万円)によるものであります。

3. 期末時価は、主として、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いた調整を行ったものを含む。)であります。

(収益認識関係)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

当社グループの収益認識の時期別の収益の分解と主たる製品及びサービスとの関連は次のとおりであります。

(単位:百万円)

	報告セグメント			合計
	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	企画・仲介事業	
ストック収益 (注)1.	1,312	1,457	0	2,770
フロー収益 (注)2.	46,923	-	193	47,116
外部顧客への売上高	48,236	1,457	194	49,887
うち顧客との契約から生じる収益	46,923	979	194	48,097
うちその他の収益 (注)3.	1,312	477	-	1,790

(注)1. アセットマネジメント収益+不動産賃貸収益+ その他収益(プロパティマネジメント収益+サブリース+運営管理+個人投資家向け事業収益)

2. 不動産売却収益+不動産売上の仲介手数料収入

3. 「リース取引に関する会計基準」の対象になる取引が含まれております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

当社グループの収益認識の時期別の収益の分解と主たる製品及びサービスとの関連は次のとおりであります。

(単位:百万円)

	報告セグメント			合計
	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	企画・仲介事業	
ストック収益 (注)1.	1,571	1,638	0	3,211
フロー収益 (注)2.	28,376	-	9	28,386
外部顧客への売上高	29,948	1,638	10	31,597
うち顧客との契約から生じる収益	28,376	882	10	29,268
うちその他の収益 (注)3.	1,571	756	-	2,328

(注)1. アセットマネジメント収益+不動産賃貸収益+ その他収益(プロパティマネジメント収益+サブリース+運営管理+個人投資家向け事業収益)

2. 不動産売却収益+不動産売上の仲介手数料収入

3. 「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. 収益を理解するための基礎となる情報

「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項） 3. 会計方針に関する事項(5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

当社グループにおける顧客との契約から生じた契約資産及び契約負債の残高は、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、個別の予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しています。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価額に含まれていない重要な金額はありません。



(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「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」及び「企画・仲介事業」を報告セグメントとしております。

「不動産投資事業」は、当社グループのビジネスモデルであるJINUSHIビジネスの手法により、当社が開発した不動産金融商品を地主リート等の投資家に売却する事業を行っております。

「サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業」は、当社グループが土地所有者から土地を借り受けて土地の借り手であるテナントに転貸するサブリース事業、当社保有の物件をテナントに賃貸する賃貸借事業、ファンド等からの不動産の運営管理であるプロパティマネジメント等の受託や投資法人の資産運用委託報酬を得るファンドフィー事業、個人投資家向けに不動産金融商品を開発・提供する個人投資家向け事業を行っております。

「企画・仲介事業」は、当社グループ独自のノウハウをコンサルティングで提供する企画業務及び不動産の売買を仲介する仲介業務を行っております。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

個人投資家向け事業を開始したことに伴い、当連結会計年度より、「サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業」は「サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業」に変更しております。この報告セグメントの変更が前連結会計年度のセグメント情報に与える影響はありません。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の名称により作成したものを記載しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	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	企画・仲介 事業	計			
売上高							
外部顧客への売上高	48,236	1,457	194	49,887	-	-	49,887
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	48,236	1,457	194	49,887	-	-	49,887
セグメント利益又は損失( )	9,181	1,076	185	10,443	-	4,031	6,411
セグメント資産	28,736	16,597	-	45,333	30	26,788	72,153
その他の項目							
減価償却費	28	-	-	28	0	91	120
のれん償却額	28	-	-	28	-	-	28
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	-	99	-	99	-	401	500

(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、海外PFI事業等であります。

(注2) 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位：百万円)

全社費用(*)	4,031
合計	4,031

(\*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

セグメント資産

(単位：百万円)

全社資産(*)	26,788
合計	26,788

(\*) 全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費

(単位：百万円)

全社費用(*)	91
合計	91

(\*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

(注3) セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	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	企画・仲介 事業	計			
売上高							
外部顧客への売上高	29,948	1,638	10	31,597	-	-	31,597
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	29,948	1,638	10	31,597	-	-	31,597
セグメント利益又は損失( )	9,116	1,195	10	10,322	-	4,167	6,154
セグメント資産	60,621	14,554	-	75,176	4	26,301	101,482
その他の項目							
減価償却費	91	-	-	91	-	115	206
のれん償却額	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	-	643	-	643	-	79	723

(注1) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、海外PFI事業等であります。

(注2) 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益 (単位: 百万円)

全社費用(*)	4,167
合計	4,167

(\*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

セグメント資産 (単位: 百万円)

全社資産(*)	26,301
合計	26,301

(\*) 全社資産は、主に全社に係る本社管理部門の資産であります。

減価償却費 (単位: 百万円)

全社費用(*)	115
合計	115

(\*) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の費用であります。

(注3) セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位: 百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
SMFLみらいパートナーズ株式会社	9,750	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
地主プライベートリート投資法人	9,164	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

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客の売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
エムエル・エステート株式会社	11,678	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー・ 個人投資家向け事業
地主プライベートリート投資法人	8,465	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー・ 個人投資家向け事業
野村不動産株式会社	3,986	不動産投資事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

「不動産投資事業」セグメントにおいて、のれん減損損失140百万円を計上しております。

「サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業」セグメントにおいて、減損損失1,046百万円を計上しております。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

各報告セグメントに配分していない全社資産において、減損損失を40百万円計上しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

「不動産投資事業」セグメントにおいて、のれんの償却額28百万円を計上しております。なお、当該のれんの未償却残高はありません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

1. 関連当事者との取引  
該当事項はありません。
2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1)親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

当連結会計年度において、重要な関連会社はACN 003 245 298 PTY.リミテッド社（旧社名 トンネルホールディングスPTY.リミテッド）であり、その要約財務情報は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	ACN 003 245 298 PTY. リミテッド
	当連結会計年度
流動資産合計	934
固定資産合計	-
流動負債合計	24
固定負債合計	-
純資産合計	910
売上高	3,009
税引前当期純損失金額	984
当期純損失金額	959

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

1. 関連当事者との取引  
該当事項はありません。
2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1)親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

## ( 1株当たり情報 )

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	1,690.17円	1,915.86円
1株当たり当期純利益	199.16円	267.76円

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

(注2)1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,641	4,709
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,641	4,709
普通株式の期中平均株式数(株)	18,285,659	17,588,854

## ( 重要な後発事象 )

## ( 譲渡制限付株式報酬制度の導入 )

当社は、2024年2月13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及び社外取締役を除く。)に対する譲渡制限付株式報酬制度(以下「本制度」といいます。)および当社の従業員に対する譲渡制限付株式報酬制度(以下「本制度」といいます。)の導入を決議いたしました。これに伴い、本制度に関する議案を2024年3月22日開催の当社第24期定時株主総会に付議し、承認決議されました。

## 1. 本制度 および の導入目的

本制度は、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。以下「対象取締役」といいます。)を対象にし、本制度は当社の全従業員(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。対象取締役とあわせて、以下「対象者」と総称します。)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としております。

## 2. 本制度 および の概要

本制度に基づき対象取締役に対して支給する金銭債権の総額は、年額200,000千円以内(ただし、使用人兼務取締役の使用人部分給与とは含みません。)とし、当社が新たに発行又は処分する普通株式の総数は、年80,000株以内(ただし、本株主総会の決議の日以降の日を効力発生日とする当社の普通株式の株式分割(当社の普通株式の無償割当てを含みます。)又は株式併合が行われた場合、当該効力発生日以降、分割比率・併合比率等に応じて、当該総数を、必要に応じて合理的な範囲で調整します。)といたします。

対象者は、本制度 および に基づき当社から支給された金銭債権の全部を現物出資財産として払込み、当社の普通株式について発行又は処分を受けることとなります。その1株当たりの払込金額は、各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値(同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値)を基礎として当該普通株式を引き受ける対象者に特に有利な金額とならない範囲において、取締役会において決定します。なお、各対象者への具体的な支給時期および配分については、取締役会において決定いたします。

また、本制度 および による当社の普通株式(以下「本株式」といいます。)の発行又は処分に当たっては、当社と対象者との間において、一定期間(以下「譲渡制限期間」といいます。)、本株式に係る第三者への譲渡、担保権の設定その他一切の処分を禁止すること、一定の事由が生じた場合には当社が本株式を無償取得することなどをその内容に含む譲渡制限付株式割当契約が締結されることを条件といたします。本株式は、譲渡制限期間中の第三者への譲渡、担保権の設定その他一切の処分をすることができないよう、譲渡制限期間中は、対象者が野村證券株式会社に開設する専用口座で管理される予定です。

なお、当社は、本制度 および に基づき対象者に対して新株発行または自己株式処分を行う予定です。

## ( 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、下記のとおり、譲渡制限付株式報酬として自己株式を処分することを決議いたしました。

## ( 1 ) 処分の目的及び理由

( 譲渡制限付株式報酬制度の導入 ) に記載の通りです。

## ( 2 ) 処分の概要

払込期日 本制度 : 2024年4月19日、本制度 : 2024年5月17日  
処分する株式の種類および数 当社普通株式113,073株

処分価額	1株につき2,305円
処分総額	260百万円
処分方法	譲渡制限付株式を割り当てる方法
処分予定先	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）および従業員87名113,073株

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

該当事項はありません。

## 【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	1,440	1.60	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,843	886	0.94	-
1年以内に返済予定のリース債務	32	33	3.30	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	35,222	60,339	0.93	2025年～2070年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	66	75	2.90	2025年～2030年
計	37,165	62,774	-	-

(注) 1. 平均利率については、当期末現在の残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	6,390	1,564	1,564	1,564
リース債務	24	20	16	10

## 【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

## (2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	8,130	10,373	25,210	31,597
税金等調整前四半期(当期)純利益 (百万円)	2,086	1,918	7,156	7,168
親会社株主に帰属する四半期(当期) 純利益(百万円)	1,350	1,193	4,678	4,709
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	73.86	65.26	260.26	267.76

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益(円)又は 1株当たり四半期純損失(円)	73.86	8.60	200.69	1.91



## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	17,699	1 18,533
営業未収入金	10	27
販売用不動産	1 22,336	1 46,873
前渡金	82	109
前払費用	118	182
その他	2 1,728	2 1,494
流動資産合計	41,975	67,220
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	503	621
構築物	-	3
工具、器具及び備品	57	55
土地	1 16,066	1 13,110
リース資産	85	93
有形固定資産合計	16,713	13,884
<b>無形固定資産</b>		
商標権	11	11
ソフトウェア	103	37
その他	0	0
無形固定資産合計	115	49
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	319	342
関係会社株式	1,008	1,008
関係会社出資金	228	228
出資金	505	505
関係会社長期貸付金	3,200	7,266
敷金及び保証金	629	654
長期前払費用	89	86
繰延税金資産	113	141
その他	78	64
投資その他の資産合計	6,172	10,299
<b>固定資産合計</b>	23,001	24,233
<b>資産合計</b>	64,976	91,453

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	98	93
短期借入金	-	1,140
1年内返済予定の長期借入金	1,432	1,251,183
未払金	477	198
未払費用	243	31
リース債務	31	32
未払法人税等	18	2,181
未払消費税等	-	6
預り金	86	179
前受金	-	96
前受収益	121	2133
1年内返還予定の預り保証金	1,090	1,373
賞与引当金	-	15
その他	55	1
流動負債合計	6,346	10,966
固定負債		
長期借入金	1,232,332	1,53,981
長期預り敷金保証金	763	824
リース債務	62	72
資産除去債務	-	149
債務履行引受引当金	110	110
その他	0	211
固定負債合計	33,269	55,149
負債合計	39,615	66,116
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,048	3,048
資本剰余金		
資本準備金	3,026	3,026
資本剰余金合計	3,026	3,026
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	19,307	22,754
利益剰余金合計	19,307	22,754
自己株式	0	3,499
株主資本合計	25,382	25,330
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	22	6
評価・換算差額等合計	22	6
純資産合計	25,360	25,337
負債純資産合計	64,976	91,453

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	43,326	28,525
売上原価	35,110	19,416
売上総利益	8,216	9,109
販売費及び一般管理費	1,349	1,327
営業利益	4,717	5,862
営業外収益		
受取利息	224	266
受取配当金	4,587	8
投資事業組合運用益	16	17
受取手数料	240	236
為替差益	7	15
その他	4	36
営業外収益合計	4,681	181
営業外費用		
支払利息	2,395	2,442
資金調達費用	267	184
その他	27	26
営業外費用合計	689	653
経常利益	8,709	5,390
特別利益		
固定資産売却益	-	1,207
特別利益合計	-	1,207
特別損失		
関係会社株式売却損	3,730	-
減損損失	1,062	40
事務所移転費用	63	-
特別損失合計	4,856	40
税引前当期純利益	3,852	6,557
法人税、住民税及び事業税	167	2,131
法人税等調整額	23	26
法人税等合計	144	2,104
当期純利益	3,707	4,453

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
仕入原価		34,736	98.9	18,979	97.8
賃借料		304	0.9	374	1.9
業務委託料		9	0.0	8	0.0
その他		60	0.2	53	0.3
合計		35,110	100.0	19,416	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計		
				繰越利益剰余金			
当期首残高	3,048	3,026	3,026	16,513	16,513	0	22,589
当期変動額							
剰余金の配当			-	914	914		914
当期純利益			-	3,707	3,707		3,707
自己株式の取得			-		-		-
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	-	-	-	2,793	2,793	-	2,793
当期末残高	3,048	3,026	3,026	19,307	19,307	0	25,382

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	38	38	22,550
当期変動額			
剰余金の配当			914
当期純利益			3,707
自己株式の取得			-
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	16	16	16
当期変動額合計	16	16	2,810
当期末残高	22	22	25,360

当事業年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計		
				繰越利益剰余金			
当期首残高	3,048	3,026	3,026	19,307	19,307	0	25,382
当期変動額							
剰余金の配当			-	1,005	1,005		1,005
当期純利益			-	4,453	4,453		4,453
自己株式の取得			-		-	3,499	3,499
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	-	-	-	3,447	3,447	3,499	52
当期末残高	3,048	3,026	3,026	22,754	22,754	3,499	25,330

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	22	22	25,360
当期変動額			
剰余金の配当			1,005
当期純利益			4,453
自己株式の取得			3,499
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	28	28	28
当期変動額合計	28	28	23
当期末残高	6	6	25,337

【注記事項】

(重要な会計方針)

(1)資産の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

(市場価格のない株式等以外のもの)

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

なお、時価のあるその他有価証券のうち、「取得原価」と「債券金額」との差額の性格が金利の調整と認められるものについては、償却原価法により原価を算定しております。

(市場価格のない株式等)

移動平均法による原価法を採用しております。

棚卸資産

販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法)を採用しております。

なお、耐用年数は以下のとおりであります。

建物 6～39年

構築物 20年

工具、器具及び備品 4～20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

長期前払費用

均等償却を採用しております。

なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。

(3) 引当金の計上基準

貸倒引当金

営業未収入金及びその他金銭債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。なお、当事業年度末において残高はありません。

賞与引当金

当社の従業員に対する賞与の支出に備えるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

債務履行引受引当金

債務履行の引受けに伴い発生する費用の見積額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

不動産販売に係る収益は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客に引き渡すことを履行義務として識別しております。当該履行義務は物件が引き渡される時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

不動産賃貸に係る収益は、「リース取引に関する会計基準」に従って認識しております。

なお、売上に関する契約に含まれる変動対価について、不確実性が事後的に解消される際にその時点までに計上された収益の著しい減額が発生する可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格に反映しております。

(5) その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は当事業年度の費用としております。

ただし、棚卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しております。

繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。



(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の貸借対照表に計上した金額

(単位:百万円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	22,336	46,873
評価損計上額	-	-

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は、販売用不動産について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理しております。

正味売却価額の算定に当たっては、個別案件ごとの事業計画に基づき、販売見込額から見積り販売直接費等の見積追加コストを控除することにより見積りを行っております。

なお、見積り及びその基礎となる仮定は、過去の経験及びその他の関連する要因等に基づいており、継続して見直しております。実際の結果は、これらの見積りと異なる場合があります。これらの見積りの見直しによる影響は、当該見積りを見直した期間及び将来の期間において認識しております。

(会計上の見積りの変更)

資産除去債務の見積りの変更

当事業年度において、当社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務である資産除去債務について、直近の原状回復実績等新たな情報の入手に伴い合理的な見積りが可能となったため、原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額149百万円を資産除去債務残高に加算しております。

なお、当該見積りの変更は、当事業年度末に行われたため、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。

## (貸借対照表関係)

## 1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
販売用不動産	19,731百万円	43,824百万円
土地	12,094	12,094
現金及び預金	-	300

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
短期借入金	- 百万円	1,000百万円
1年内返済予定の長期借入金	508	757
長期借入金	29,993	52,906

なお、当事業年度において上記の借入金のうち3,528百万円については、子会社の保有する販売用不動産を担保に提供しております。

## 2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

区分表示されたもの以外で当該関係会社に対する金銭債権及び金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
短期金銭債権	958百万円	1,453百万円
短期金銭債務	2,513	4,414
長期金銭債務	0	11

## 3 コミットメントライン

前事業年度(2022年12月31日)

当社は、資金調達の機動的かつ安定的な調達を行うため、金融機関とコミットメントラインの契約及び借入枠設定契約を締結しております。

事業年度末における貸出コミットメント及び貸出枠に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

## (1) コミットメントライン契約

	当事業年度 (2022年12月31日)
貸出コミットメントの総額	12,000百万円
借入実行残高	2,586
差引額	9,413

## (2) 借入枠設定契約

	当事業年度 (2022年12月31日)
貸出枠の総額	30,000百万円
借入実行残高	7,937
差引額	22,063

当事業年度（2023年12月31日）

当社は、資金調達の機動的かつ安定的な調達を行うため、金融機関とコミットメントラインの契約及び借入枠設定契約を締結しております。

事業年度末における貸出コミットメント及び貸出枠に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

（１）コミットメントライン契約

	当事業年度 (2023年12月31日)
貸出コミットメントの総額	11,000百万円
借入実行残高	7,286
差引額	3,714

（２）借入枠設定契約

	当事業年度 (2023年12月31日)
貸出枠の総額	39,000百万円
借入実行残高	26,497
差引額	12,503

（損益計算書関係）

- 1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度6%、当事業年度6%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度94%、当事業年度94%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
役員報酬	371百万円	266百万円
給料及び手当	888	830
賞与	437	177
賞与引当金繰入額	-	15
減価償却費	77	101
控除対象外消費税等	271	308

2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
営業取引以外の取引による取引高(収入分)	4,645百万円	103百万円
営業取引以外の取引による取引高(支出分)	42	37

（有価証券関係）

関係会社株式

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	前事業年度 (百万円)	当事業年度 (百万円)
関係会社株式	1,008	1,008

## ( 税効果会計関係 )

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 ( 2022年12月31日 )	当事業年度 ( 2023年12月31日 )
繰延税金資産		
借地権否認額	23百万円	24百万円
ゴルフ会員権評価損	4	6
減損損失	319	318
販売用不動産評価減	63	63
債務履行引受引当金	33	33
未払事業税	-	107
資産除去債務	-	45
未払賞与	92	-
賞与引当金	-	4
その他	36	57
繰延税金資産小計	573	657
評価性引当額	456	467
繰延税金資産合計	117	189
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	3	2
資産除去債務に対応する除去費用	-	45
繰延税金負債合計	3	48
繰延税金資産（負債）の純額	113	141

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 ( 2022年12月31日 )	当事業年度 ( 2023年12月31日 )
法定実効税率	30.5%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
( 調整 )		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6	
受取配当金益金不算入	2.4	
評価性引当額の増減	7.8	
適格現物分配	33.9	
その他	0.2	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.8	

## ( 収益認識関係 )

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

## ( 重要な後発事象 )

## ( 譲渡制限付株式報酬制度の導入 )

当社は、2024年2月13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及び社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）および当社の従業員に対する譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）の導入を決議いたしました。これに伴い、本制度に関する議案を2024年3月22日開催の当社第24期定時株主総会に付議し、承認決議されました。

## 1. 本制度 および の導入目的

本制度は、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。以下「対象取締役」といいます。）を対象にし、本制度は当社の全従業員（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。対象取締役とあわせて、以下「対象者」と総称します。）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としております。

## 2. 本制度 および の概要

本制度 に基づき対象取締役に対して支給する金銭債権の総額は、年額200,000千円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人部分給与は含みません。）とし、当社が新たに発行又は処分する普通株式の総数は、年80,000株以内（ただし、本株主総会の決議の日以降の日を効力発生日とする当社の普通株式の株式分割（当社の普通株式の無償割当てを含みます。）又は株式併合が行われた場合、当該効力発生日以降、分割比率・併合比率等に応じて、当該総数を、必要に応じて合理的な範囲で調整します。）といたします。

対象者は、本制度 および に基づき当社から支給された金銭債権の全部を現物出資財産として払込み、当社の普通株式について発行又は処分を受けることとなります。その1株当たりの払込金額は、各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として当該普通株式を引き受ける対象者に特に有利な金額とならない範囲において、取締役会において決定します。なお、各対象者への具体的な支給時期および配分については、取締役会において決定いたします。

また、本制度 および による当社の普通株式（以下「本株式」といいます。）の発行又は処分に当たっては、当社と対象者との間において、一定期間（以下「譲渡制限期間」といいます。）、本株式に係る第三者への譲渡、担保権の設定その他一切の処分を禁止すること、一定の事由が生じた場合には当社が本株式を無償取得することなどをその内容に含む譲渡制限付株式割当契約が締結されることを条件といたします。本株式は、譲渡制限期間中の第三者への譲渡、担保権の設定その他一切の処分をすることができないよう、譲渡制限期間中は、対象者が野村證券株式会社に開設する専用口座で管理される予定です。

なお、当社は、本制度 および に基づき対象者に対して新株発行または自己株式処分を行う予定です。

### （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、下記のとおり、譲渡制限付株式報酬として自己株式を処分することを決議いたしました。

#### （1）処分の目的及び理由

（譲渡制限付株式報酬制度の導入）に記載の通りです。

#### （2）処分の概要

払込期日	本制度	：2024年4月19日、本制度	：2024年5月17日
処分する株式の種類および数	当社普通株式113,073株		
処分価額	1株につき2,305円		
処分総額	260百万円		
処分方法	譲渡制限付株式を割り当てる方法		
処分予定先	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）および従業員87名113,073株		

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位:百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	503	150	0	31	621	100
	構築物	-	3	-	0	3	0
	工具、器具及び備品	57	10	0	12	55	59
	土地	16,066	-	2,955	-	13,110	-
	リース資産	85	58	18	31	93	49
	計	16,713	222	2,975	75	13,884	209
無形固定資産	商標権	11	1	-	1	11	5
	ソフトウェア	103	1	40 (40)	27	37	61
	その他	0	-	-	-	0	-
	計	115	2	40	28	49	67

(注) 1 「当期減少額」のうち主な内訳は、次のとおりであります。

土地 売却 2,945百万円

(注) 2 当期減少額欄における( )内は減損損失の計上額(内書き)であります。

【引当金明細表】

(単位:百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	-	15	-	15
債務履行引受引当金	110	-	-	110

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・売渡手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 - 無料
公告掲載方法	当会社の公告は、電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 なお、電子公告は、当社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりであります。 <a href="https://www.jinushi-jp.com/">https://www.jinushi-jp.com/</a>
株主に対する特典	株主優待制度 (1) 対象株主 毎年6月30日及び12月31日現在の株主名簿に記載又は記録された300株以上保有の株主 (2) 優待内容 所有株式数に応じて「全国共通お食事券 ジェフグルメカード」や全国の名産品、寄付先等が掲載された「株主様ご優待品カタログ」から、1点を選択いただき贈呈いたします。 300株以上～700株未満 3,000円相当分（年2回） 700株以上 6,000円相当分（年2回）

- (注) 1. 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。  
会社法第189条第2項各号に掲げる権利  
会社法第166条第1項の規定による請求をする権利  
株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
2. 当社は、2024年2月13日開催の取締役会において、株主優待制度の廃止を決議いたしました。  
これにより、2023年12月31日現在の当社株主名簿に記載または記録された株主の皆さまに対する株主優待品の発送をもちまして、株主優待制度は廃止となります。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から本書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書  
事業年度（第23期）（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）2023年3月28日近畿財務局長に提出。
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書  
事業年度（第21期）（自 2020年4月1日 至 2020年12月31日）2023年3月28日近畿財務局長に提出。  
事業年度（第22期）（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）2023年3月28日近畿財務局長に提出。
- (3) 内部統制報告書及びその添付書類  
2023年3月28日近畿財務局長に提出。
- (4) 四半期報告書及び確認書  
（第24期第1四半期）（自 2023年1月1日 至 2023年3月31日）2023年5月15日近畿財務局長に提出。  
（第24期第2四半期）（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）2023年8月14日関東財務局長に提出。  
（第24期第3四半期）（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日）2023年11月14日関東財務局長に提出。
- (5) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書  
（第24期第2四半期）（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）2024年2月13日関東財務局長に提出。
- (6) 臨時報告書  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権の結果）の規定に基づく臨時報告書 2023年3月29日近畿財務局長に提出。  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の4（監査公認会計士等の異動）の規定に基づく臨時報告書 2023年7月26日関東財務局長に提出。  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（子会社が保有する販売用不動産の売却）の規定に基づく臨時報告書 2023年8月10日関東財務局長に提出。  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（販売用不動産の譲渡）の規定に基づく臨時報告書 2023年10月26日関東財務局長に提出。  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号（譲渡制限株式報酬としての自己株式の処分）の規定に基づく臨時報告書 2024年3月22日関東財務局長に提出。
- (7) 自己株券買付状況報告書  
2023年9月13日関東財務局へ提出



## 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。

# 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年3月22日

地主株式会社  
取締役会 御中

## ひびき監査法人 大阪事務所

代表社員 公認会計士 松本 勝幸  
業務執行社員

代表社員 公認会計士 林 直也  
業務執行社員

### <財務諸表監査>

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている地主株式会社の2023年1月1日から2023年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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2023年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産投資事業における販売用不動産の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、主に不動産投資事業に従事しており、当該事業のために取得した販売用不動産は連結貸借対照表上60,060百万円が計上され、総資産に占める割合59.2%である。</p> <p>販売用不動産の評価に関して、【注記事項】（重要な会計上の見積り）の販売用不動産の評価に記載のとおり、経営者は収益性の低下により正味売却価額が取得原価を下回った場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理をしている。</p> <p>販売用不動産の正味売却価額の算定で用いる売却見込額の見積りは、景気動向、地価動向、金融情勢、法的規制、自然災害により大きく影響を受けることから、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的な判断の程度が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、不動産投資事業における販売用不動産の評価の合理性について監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産投資事業における販売用不動産の評価の合理性について検討するため、当監査法人がリスクを勘案して設定した一定の要件を満たす案件について、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・販売用不動産の評価に係る内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</li> <li>・販売時期や販売価格の見直しなど収益性の低下の兆候が見られる案件の有無について取締役会議事録の閲覧を行いあわせて担当者に質問を行い把握した。</li> <li>・販売時期の見直しが行われた案件について取締役会議事録を査閲し、販売時期の見直しを行った案件の背景や現状などについて確認し、営業部門などに質問を行った。</li> <li>・販売時期の見直しが行われた物件については、物件の現況、その周りの環境等を把握するために、現場視察を実施した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 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。

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。

#### 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### < 内部統制監査 >

##### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、地主株式会社の2023年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、地主株式会社が2023年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

##### 監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

##### 内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

##### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。

- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じ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

- 
- 1．上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
  - 2．X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2024年3月22日

地主株式会社  
取締役会 御中

ひびき監査法人  
大阪事務所

代表社員 公認会計士 松本 勝幸  
業務執行社員

代表社員 公認会計士 林 直也  
業務執行社員

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている地主株式会社の2023年1月1日から2023年12月31日までの第24期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、地主株式会社の2023年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

## 不動産投資事業における販売用不動産の評価の合理性

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（不動産投資事業における販売用不動産の評価の合理性）と同一内容であるため、記載を省略している。

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 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。

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。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・ 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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### 利害関係

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

- 
- 1．上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
  - 2．X B R L データは監査の対象には含まれていません。