

【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】	近畿財務局長
【提出日】	2023年3月28日
【事業年度】	第23期（自 2022年1月1日 至 2022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】	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
【電話番号】	06（4706）7501（代表）
【事務連絡者氏名】	経理本部長 田中 貴博
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
【電話番号】	06（4706）7501（代表）
【事務連絡者氏名】	経理本部長 田中 貴博
【縦覧に供する場所】	地主株式会社東京支店 （東京都千代田区丸の内一丁目5番1号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目8番20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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月		2019年3月	2020年3月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
売上高	(百万円)	39,834	74,187	29,886	56,177	49,887
経常利益	(百万円)	4,327	4,599	2,157	5,002	5,943
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	2,684	3,177	1,644	3,124	3,641
包括利益	(百万円)	2,085	2,974	1,976	3,397	4,042
純資産額	(百万円)	21,611	23,870	24,841	27,781	30,960
総資産額	(百万円)	99,597	75,054	71,220	86,337	72,153
1株当たり純資産額	(円)	1,196.94	1,305.43	1,358.52	1,519.30	1,690.17
1株当たり当期純利益	(円)	149.30	174.59	89.94	170.90	199.16
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	148.35	174.41	-	-	-
自己資本比率	(%)	21.7	31.8	34.9	32.2	42.8
自己資本利益率	(%)	12.8	14.0	6.8	11.9	12.4
株価収益率	(倍)	9.98	7.66	18.65	10.06	9.32
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	28,020	29,681	3,569	11,373	19,993
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	7	1,160	98	17,513	156
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	32,511	27,820	4,441	2,363	13,975
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	18,856	21,850	20,897	17,178	23,140
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	69 (1)	73 (1)	74 (1)	74 (1)	90 (1)

(注) 1. 第21期、第22期及び第23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)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月		2019年3月	2020年3月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
売上高	(百万円)	35,868	72,827	29,427	45,446	43,326
経常利益	(百万円)	4,055	4,861	2,202	4,335	8,709
当期純利益	(百万円)	2,711	3,375	1,478	2,835	3,707
資本金	(百万円)	2,900	3,048	3,048	3,048	3,048
発行済株式総数	(株)	18,039,200	18,285,800	18,285,800	18,285,800	18,285,800
純資産額	(百万円)	17,054	19,710	20,178	22,550	25,360
総資産額	(百万円)	88,762	67,545	63,153	78,121	64,976
1株当たり純資産額	(円)	944.31	1,077.92	1,103.53	1,233.25	1,386.92
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	55.00 (-)	55.00 (-)	25.00 (-)	50.00 (-)	55.00 (-)
1株当たり当期純利益	(円)	150.78	185.46	80.87	155.04	202.77
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	149.82	185.27	-	-	-
自己資本比率	(%)	19.2	29.2	32.0	28.9	39.0
自己資本利益率	(%)	16.9	18.4	7.4	13.3	15.5
株価収益率	(倍)	9.88	7.21	20.74	11.09	9.15
配当性向	(%)	36.5	29.7	30.9	32.2	27.1
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	42 (-)	48 (-)	43 (-)	45 (-)	58 (-)
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX)	(%)	89.5 (95.0)	83.9 (85.9)	105.0 (111.8)	110.3 (126.0)	121.4 (123.0)
最高株価	(円)	2,024	1,785	1,842	1,920	2,152
最低株価	(円)	1,327	1,200	1,093	1,610	1,645

- (注) 1. 第21期、第22期及び第23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)等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度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、大阪市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（現東京支店）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	名古屋証券取引所セントレックスに株式を上場
2008年1月	株式会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	本社を大阪市中央区今橋四丁目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古屋証券取引所セントレックスから名古屋証券取引所市場第二部に変更
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に上場、及び名古屋証券取引所市場第一部に指定
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、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行、及び名古屋証券取引所の市場区分の見直しにより、名古屋証券取引所の市場第一部からプレミア市場に移行
2022年12月	九州支店を開設

(注) 「JINUSHIファンド」、「JINUSHIビジネス」

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あります。

なお、JINUSHIビジネスとは、土地のみに投資を行い、テナントと長期の事業用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18社及び持分法適用関連会社2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（注）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及び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。

（注） JINUSHI ビジネス

第1 企業の概況 2 沿革（注）「JINUSHIファンド」、「JINUSHIビジネス」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です。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す「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。

(3) 企画・仲介事業

企画業務

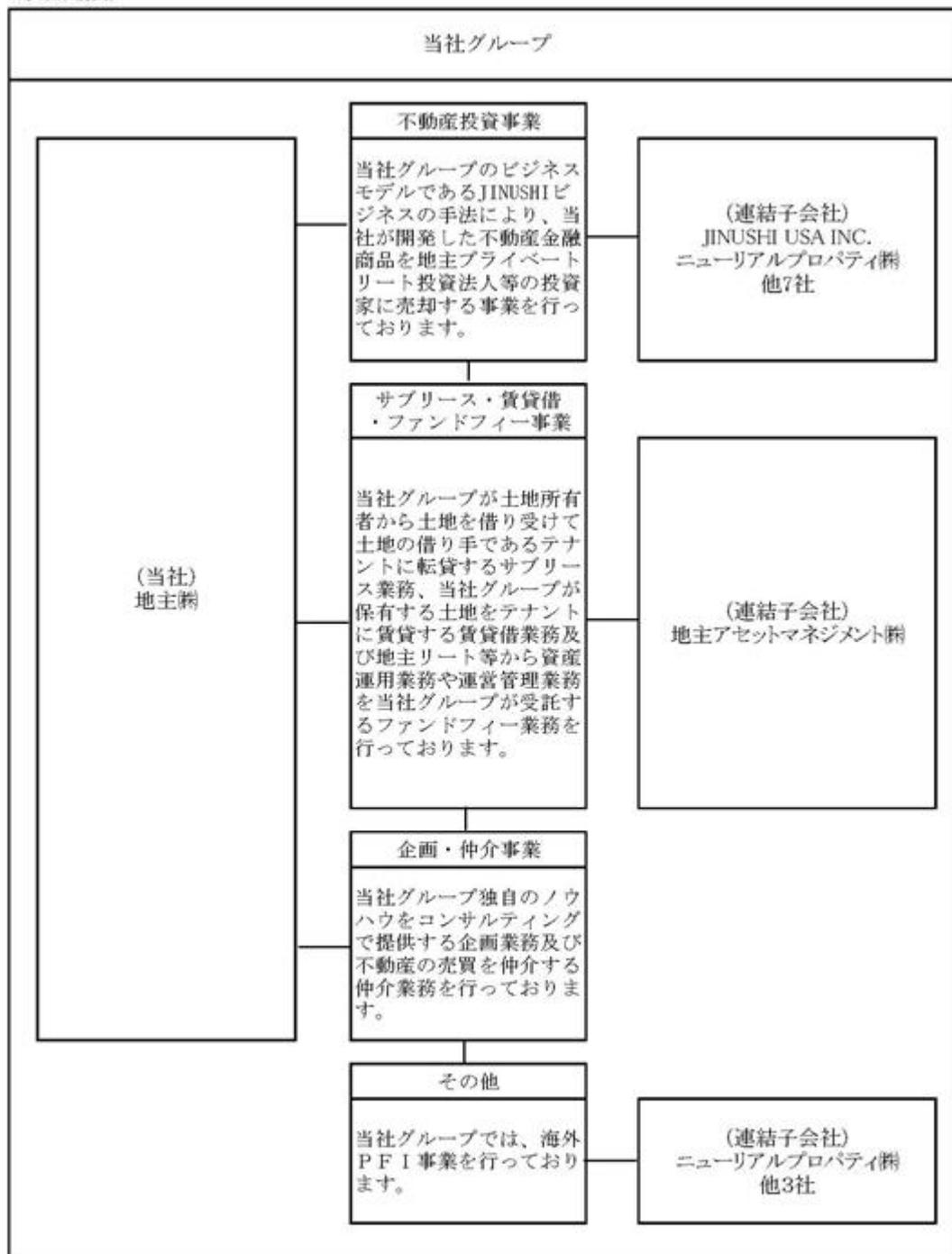
JINUSHIビジネスで培ったノウハウをもとに行うコンサルティング業務を行っております。

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) 4	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
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 その他	100	
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 その他	(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12社					
(持分法適用関連会社)					
ACN 003 245 298 PTY. リミテッド (旧社名 トンネルホー ルディングスPTY. リミテッド)	オーストラリア ニューサウス ウェールズ州	千A\$ 7,200	その他	(50.00)	
その他1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. 2022年11月25日付で、株式会社ツノダの全株式を売却し、連結の範囲から除外しております。
4. 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

2022年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
全社共通	90 (1)
合計	90 (1)

- (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

2022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(円)
58	38.9	3.5	16,970,833

セグメントの名称	従業員数(人)
全社共通	58
合計	58

- (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。

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】

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) 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。」ことを経営理念として掲げ、安定的な収益が長期にわたって見込め、追加投資のかからない独自の不動産投資手法JINUSHIビジネスを基本戦略に事業を展開しております。また、不動産で資金を運用する機関投資家の皆様のニーズに応えることで社会に貢献し、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。

(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、当連結会計年度を含む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、並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。

本計画については、不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業、企画・仲介事業の3つの事業セグメントの成長により達成を目指してまいります。具体的には、「土地を買う。土地を貸す。貸している土地を売る。」低リスクで長期に安定した収益をもたらす安全な不動産金融商品を投資家に提供するという基本戦略「JINUSHIビジネス」を事業の成長エンジンに据え、引き続き事業用定期借地権を使って、建物を所有せず、土地のみに投資し、安全な不動産投資を実現する不動産投資事業をメインに行ってまいります。また、サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業では、安定収益を実現してまいります。加えて、企画・仲介事業では、手数料収入を確保してまいります。

財務戦略といたしましては、資金調達は、借入金につきまして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行っており、引き続き強固な財務基盤の構築を目指してまいります。また、大手リース会社との販売用不動産の包括的売買枠に基づき、機動的な物件売却によるバランスシートのマネジメントを継続してまいります。

(3) 目標とする経営指標

当社は、「中期経営計画（2022-2026）」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

なお、経営指標の実績値は以下の通りです。

	当期（2022年12月期）
売上高	498億円
当期純利益	36億円
地主リート資産規模	1,800億円（ ）
ROE	12.4%
自己資本比率	42.8%

（ ）第7次募集（2023年1月に実施）において実施した物件取得を踏まえた数値（取得時の鑑定評価額ベース）を記載しています。

(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

当社グループを取り巻く経営環境は、コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進みつつある中、緩やかな持ち直しがみられる一方で、世界的なエネルギー価格の高騰や欧米各国の金融引締め等による世界的な景気後退懸念など厳しさが増しており、依然として先行きの不透明な状況が継続しております。

不動産投資マーケット全体では、欧米各国での金融引締め政策が継続する一方、国内における緩和的な金融環境の維持等を背景に、国内投資家の投資意欲は引き続き高い状況にあります。今後の動向を注視する必要があります。

このような経営環境のもと、当社グループの翌連結会計年度の方針としましては、引き続き中期経営計画（2022年12月期～2026年12月期）の達成に向けて、JINUSHI ビジネスを中心に新規販売用不動産の仕入に注力するとともに、テナント業種の多様化にも注力し、底地マーケットの拡大を行ってまいります。地主リートの資産規模につきましても、中期経営計画による3,000億円程度の規模を目指してまいります。さらに、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たESGへの取り組みについても引き続き注力してまいります。

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、コロナ禍においても投資家からの需要は旺盛です。引き続き、不動産市場並びに金融資本市場の変動等を注視しながら、安定的な不動産投資手法であるJINUSHI ビジネスの特徴を生かし、販売用不動産の売却を進めてまいります。

現在、日本の不動産市場において底地マーケットは既に確立されており、不動産市況が悪化した場合においても、長期にわたり安定的に収益を得ることが高い当社商品は、相対的に強みを発揮できると考えております。一方で、売却が難しい場合には、自ら保有することで安定した賃貸収益を獲得しながら、市況の回復を待つことも可能です。中長期の成長を重視しながら適切な判断を行ってまいります。

今後の土地の仕入れ活動につきましては、生活必需品を取扱うテナント業種が中心であったところから、ヘルスケア施設との取り組みを開始するなどの業種多様化を進めており、引き続き、転用性の高い案件を慎重に選別しながら仕入れを行う方針です。

資金繰りへの影響につきましては、当社グループが展開するJINUSHI ビジネスは多くの金融機関にご理解並びに支持を頂いていることもあり、資金調達は順調に行えております。また、自己資金の活用により、JINUSHI ビジネスによる不動産金融商品を長期保有し、安定的な賃料収入を得る長期賃貸事業を拡大させることにより、将来の予期せぬマーケット環境の変動に備えた安定した事業構造への変革を推し進めてまいります。

また、当社は販売用不動産や長期賃貸事業を目的とする有形固定資産を新規取得するために自己資金を戦略的に活用するとともに、資金の機動的かつ安定的な調達に資する金融機関5行とコミットメントライン契約12,000百万円、及び金融機関2行と借入枠設定契約30,000百万円をそれぞれ締結しております。これにより大口の案件にも対応できるため、取得の幅を広げるとともに、また、取得への高い機動性を確保しております。

引き続き、さらなる成長に資する調達資金拡大に努めるとともに、さらに強固な財務体質の構築を進めてまいります。

なお、当社は新型コロナウイルスの感染防止対策を含む、危機管理の一環として地震等の災害マニュアルを作成して万一の事態に備えております。

例えば、会社の対応として、対策本部の設置、社員の安否確認、取引先等の被害情報の把握等であり、社員の行動要領として、会社への安否の連絡、自宅待機、避難等の対策を実施しております。

新型コロナウイルスの感染防止対策としまして、2020年3月11日から時差出勤の導入、同年3月末から在宅勤務を導入し、恒常的に全役員・従業員が在宅勤務の出来る体制を整えましたので、災害時等で会社に出社が出来ない場合においても必要な業務の継続が可能となっております。また、37度以上の発熱が見られた場合の措置、全社員へのマスク及びウイルス検査キットの配布、マスクの着用、消毒液の設置、全ての事業所における除菌コーティング作業の実施など、社員の健康第一及び事業活動の継続を図れるように対応し、感染防止の対策を行っております。

2【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、事業用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事業用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10月3日付で、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「REIT事業に係る基本協定書」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、事業用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火災、テロ、暴動、地震、津波等の不測の事故・自然災害により滅失、劣化又は毀損した場合、賃貸料収入の激減及び突発的な修繕のための支出が必要となるという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、火災保険等を付しておりますが、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、オセアニア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。

感染症等の流行発生に係るリスク

当社グループは新型コロナウイルス等の感染症の流行により、不動産市況の悪化や当社が保有する販売用不動産におけるテナントの一時的な賃料減額が発生した場合には、財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローに影響を与える可能性があります。

なお、今般の新型コロナウイルス感染症による当社グループへ与える影響につきましては、「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」に記載しております。

(2) 経営成績、財政状態について

経営成績の変動について

当社グループは、2004年3月期から不動産投資事業を本格的に開始しましたが、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19期 (連結)	第20期 (連結)	第21期 (連結)	第22期 (連結)	第23期 (連結)
決算年月	2019年3月	2020年3月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
売上高合計(百万円)	39,834	74,187	29,886	56,177	49,887
不動産投資事業	38,676(注)2	73,533	29,455	55,157	48,236
サブリース・賃貸借・ ファンドフィー事業	555	647	415	996	1,457
企画・仲介事業	195	6	16	23	194
その他	406	-	-	-	-
営業利益(百万円)	4,446	5,244	2,420	5,475	6,411
経常利益(百万円)	4,327	4,599	2,157	5,002	5,943
親会社株主に帰属する当期 純利益(百万円)	2,684	3,177	1,644	3,124	3,641
純資産額(百万円)	21,611	23,870	24,841	27,781	30,960
総資産額(百万円)	99,597	75,054	71,220	86,337	72,153

(注)1. セグメント別の業績につきましては、第20期から「その他事業」は重要性が乏しくなった為、セグメントの区分を見直し、「その他」の区分にしており、報告セグメントを3事業としております。連結会計年度の経営指標等の推移は変更後の区分に基づいております。

2. セグメント間の取引相殺消去後の金額であります。

3. 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。

4. 「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)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度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。

当社は手元流動性を高めるとともに（2022年12月末時点における現金及び預金残高（連結）は23,140百万円）、複数の金融機関との間で総額12,000百万円のコミットメントライン契約、及び総額30,000百万円の借入枠設定契約を締結することにより、当該リスクに備えております。

回次	第19期 (連結)	第20期 (連結)	第21期 (連結)	第22期 (連結)	第23期 (連結)
決算年月	2019年3月	2020年3月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
有利子負債残高 (百万円)	73,762	46,564	43,300	49,812	37,165
総資産額 (百万円)	99,597	75,054	71,220	86,337	72,153
有利子負債依存度 (%)	74.06	62.04	60.80	57.7	51.5

(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) 法的規制等について

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（以下、「大店立地法」という。）」「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、主要な事業活動に関して、下記の許認可を受け、登録を行っております。当社グループは当該許認可及び登録の諸条件や関係法令の遵守に努めており、現時点において許認可及び登録が取消しとなる事由の発生は認識しておりません。しかしながら、将来何らかの法令違反等により、当該許認可もしくは登録が取り消された場合には、当社グループの事業活動に支障が生じ、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。

許認可の種類	有効期間	関係法令	許認可等の取消し、解約事由等
宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(4)第7373号	2021年11月16日から 2026年11月15日まで	宅地建物取引業法	宅地建物取引業法第66条（免許の取消し）、第67条及び第67条の2（許可の取消し）
第二種金融商品取引業（*1） 近畿財務局長（金商）第184号	-	金融商品取引法	金融商品取引法第52条（金融商品取引業者に対する監督上の処分）
投資助言・代理業（*1） 近畿財務局長（金商）第184号	-	金融商品取引法	金融商品取引法第52条（金融商品取引業者に対する監督上の処分）
取引一任代理等認可（*2） 国土交通大臣 認可第109号	-	宅地建物取引業法	宅地建物取引業法第66条及び第67条（免許の取消し）、第67条の2（認可の取消し）
金融商品取引業（投資運用業） 登録（*2） 関東財務局長（金商）第2951号	-	金融商品取引法	金融商品取引法第52条（金融商品取引業者に対する監督上の処分）
第二種金融商品取引業（*3） 関東財務局長（金商）第3136号	-	金融商品取引法	金融商品取引法第52条（金融商品取引業者に対する監督上の処分）

許認可の種類	有効期間	関係法令	許認可等の取消し、解約事由等
宅地建物取引業者免許（*4） 東京都知事（1）第105420号	2020年10月17日から 2025年10月16日まで	宅地建物取引業法	宅地建物取引業法第66条（免許の取消し）、第67条及び第67条の2（許可の取消し）

- （*1）金融商品取引法施行前の信託受益権販売業及び投資助言・代理業に相当いたします。
- （*2）当社連結子会社である地主アセットマネジメント株式会社が私募リートの運用開始にあたり認可を受け、また登録したものであります。
- （*3）当社連結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が集団投資スキーム持分の募集及び私募を行うため認可を受け、また登録したものであります。
- （*4）当社連結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が認可を受け、また登録したものであります。

大型店舗開発に要する期間、規制について

大型店舗開発をする場合は、用地選定、用地確保に向けた地権者との交渉から法的手続、テナント誘致、土地賃貸借あるいは店舗建築、建物賃貸借までの手続に長期間を要することがあります。また、店舗が一定規模（売場面積1,000㎡超）以上の場合には、「大店立地法」の適用を受け、生活環境に配慮した開発計画等の指導や届出手続に時間を要する等の制約を受ける可能性があります。このように、店舗の開発規模によっては手続に長期間を要する場合又は大店立地法等による制約を受ける場合があり、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。

都市計画法の改正について

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」により、延べ床面積1万㎡以上の商業施設の建設可能となる用途地域が、従来の6用途地域から原則3用途地域に変更されています。当社グループは、主に対象とならない規模の開発や、商業施設以外の施設の開発等を行う方針ですが、当該法律の施行により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

土壌汚染対策法の改正について

「土壌汚染対策法の一部を改正する法律」により、一定規模（3,000㎡）以上の土地の形質変更の届出の際に、土壌汚染のおそれがあると都道府県知事が認めるとき等で土壌の汚染状態が指定基準を超過した場合は土地の形質変更の原則禁止がなされる等、規制が厳格になりました。

当社グループは、一定規模以上の土地を取得する場合、今後とも、「2 事業等のリスク（1）事業について 土壌汚染及び地中埋設物の対策について」に記載しておりますとおり、リスクを回避するための対策を講じますが、事前の調査においても認識されていなかった土壌汚染等が発見されたことにより当該土地の形質変更が禁止になる場合は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。

(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。

3【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つつある中、緩やかな持ち直しがみられました。その一方で、世界的なエネルギー価格の高騰や欧米各国の金融引締め等による世界的な景気後退懸念など、わが国経済を取り巻く環境には厳しさが増しており、依然として先行きの不透明な状況が継続しております。

不動産投資マーケット全体では、欧米各国での金融引締め政策が継続する一方、国内における緩和的な金融環境の維持等を背景に、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、今後の動向を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ます。当連結会計年度においても、建物を保有しないことから自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的に収益を得ることができるJINUSHI ビジネスを基本戦略に、新規仕入及び販売用不動産の売却を推進いたしました。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、並びに流動性の高い底地マーケットの創出・拡大により、売上高営業利益率は12.9%（前年同期比3.1ポイント増）に向上いたしました。また、事業環境が堅調な中、子会社株式の売却に伴う法人税等の減少などによる利益寄与の状況を総合的に勘案した結果、中期的な展望を考慮し、当連結会計年度において「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき、当社の保有する固定資産（土地）の1案件にかかる減損損失1,046百万円を特別損失として計上いたしました。

この結果、当連結会計年度の売上高は49,887百万円（前年同期比11.2%減）、営業利益は6,411百万円（同17.1%増）、経常利益は5,943百万円（同18.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は3,641百万円（同16.5%増）となりました。

2022年2月には、当連結会計年度を含む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、並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方針を策定いたしました。

中期経営計画の達成に向けて、今後一層のテナント業種の多様化への注力を行うとともに、ESG方針に沿った持続可能な社会の実現のため、当連結会計年度においてヘルスケア施設をテナントとした投資事業への取り組みを開始いたしました。カーボンニュートラル（自社排出分）につきましては、中期経営計画のESGロードマップによる計画を前倒しで実施する等、計画達成に向けて推進しております。

当該詳細につきましては、2022年2月14日付公表の「中期経営計画の策定に関するお知らせ」及び「ESG方針の策定に関するお知らせ」（当社ウェブサイト <https://www.jinushi-jp.com/>（IR情報、ニュースリリース））をご参照ください。

地主プライベートリート投資法人（以下、「地主リート」といいます。）につきましては、運用開始後7年連続で増資を実現し、2023年1月時点における運用資産規模は約1,800億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。

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48,236百万円（前年同期比12.5%減）、セグメント利益は9,181百万円（同10.4%増）となりました。

b. サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業

サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業におきましては、売上高は1,457百万円（同46.3%増）、セグメント利益は1,076百万円（同64.0%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194百万円（同730.8%増）、セグメント利益は185百万円（同1,084.6%増）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14,184百万円減少の72,153百万円となりました。これは主に販売用不動産の売却を行い、保有する販売用不動産の残高が13,802百万円減少したこと等によります。

負債の部は、前期末に比べ17,362百万円減少の41,193百万円となりました。これは主に31,163百万円の借入を行った一方、既存の借入金44,221百万円を返済したこと、未払法人税等が3,521百万円減少したこと等によります。

純資産は、前期末に比べ3,178百万円増加の30,960百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益3,641百万円を計上したこと及び剰余金の配当914百万円を実施したこと等によります。

なお、当連結会計年度末の自己資本比率は42.8%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当社グループは、常に積極的な土地の仕入活動を行うために、手元流動性を意識した経営をしております。当連結会計年度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5,960百万円増加し、23,140百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

（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4,612百万円となり、販売用不動産が13,443百万円減少したこと等により、増加した資金は19,993百万円（前期比8,619百万円の増加）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動の結果、減少した資金は156百万円（前期比17,357百万円の増加）となりました。

（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により長期借入金の返済による支出は43,291百万円となり、一方で新規販売用不動産の仕入に伴う資金調達を順調に行った結果、減少した資金は13,975百万円（前期比16,338百万円の減少）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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	前期増減比(%)
不動産投資事業(百万円)	48,236	12.5
サブリース・賃貸借・ ファンドフィー事業(百万円)	1,457	46.3
企画・仲介事業(百万円)	194	730.8
合計(百万円)	49,887	11.2

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
S M F Lみらいパートナーズ株式会社	7,480	13.3	9,750	19.5
地主プライベートリート投資法人	13,161	23.4	9,164	18.4
D R E A Mプライベートリート投資法人	8,790	15.6	-	-

2. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。

(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。

なお、今般の新型コロナウイルスの感染症の影響につきまして、「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」に記載のとおり、当社の業績は順調に推移しているため、その仮定に基づいて見積りをしております。

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 2 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 2 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。

	2022年12月期 (計画)	2022年12月期 (実績)	2022年12月期 (計画比)
売上高	49,500百万円	49,887百万円	387百万円増 (0.8%増)
経常利益	5,500百万円	5,943百万円	443百万円増 (8.1%増)
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,400百万円	3,641百万円	241百万円増 (7.1%増)
売上高総利益率	-	21.8%	-
売上高経常利益率	11.1%	11.9%	0.8%増
自己資本利益率(ROE)	-	12.4%	-

(注) 2022年12月期(計画)には2022年11月14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 3 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。

4【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「本契約書の概要」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ます。

本契約書の概要

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) J-REIT参画に関する基本協定書の締結

当社は、2014年9月29日開催の取締役会で、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」を締結することを決議し、2014年10月3日付で締結しております。

本協定書締結の目的

当社は、ケネディクス株式会社の子会社が新設する商業施設特化型の投資法人である「ケネディクス商業リート投資法人(以下、本投資法人、という)」に参画し、本投資法人に対し、「JINUSHIビジネス」案件を売却すること等により本投資法人の成長をサポートいたします。

本協定書の概要

有効期間 2022年10月2日迄(以後1年ごとの自動更新)

提供するサポートの概要

- ・パイプラインサポート(*)
- ・リーシング業務の提供
- ・JINUSHIビジネス関連商標の無償提供

(*)パイプラインサポートとは、本資産運用会社(ケネディクス株式会社の子会社)に対し本投資法人の投資方針に合致する資産(適格不動産等)に関し、物件情報を提供する等のサポートをいいます。

(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) 売買取設定額

300億円

(2) 売買取設定期

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取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) 売買取設定額

300億円

(2) 売買取設定期

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取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。

5 【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379百万円であります。

その主な内容は、大阪本社事務所を移転したことによります。

なお、当連結会計年度において、設備投資に関する減損損失1,062百万円を計上しております。減損損失の内容については、「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 減損損失」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、東京支店及び名古屋支店ならびに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。

2022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 (大阪市中央区)	全社共通	事務所	219	-	52	88	32	392	27	31
東京支店 (東京都千代田区)	全社共通	事務所	150	-	21	169	17	359	23	161
名古屋支店 (名古屋市中村区)	全社共通	事務所	87	-	7	27	7	129	6	27
賃貸用土地 (大阪市中央区)	サブリース・賃 貸借・ファンド フィー事業	土地	-	2,945 (958.72)	-	-	-	2,945	-	-
賃貸用土地 (埼玉県草加市)	サブリース・賃 貸借・ファンド フィー事業	土地	-	12,354 (42,290.10)	-	-	-	12,354	-	-

- (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（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、当事業年度における発生額であります。

(2) 国内子会社

2022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	59	4	71	12	148	20	71

- (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（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、当事業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

当社は2023年3月10日開催の取締役会において、当社が所有する固定資産を譲渡することを決議いたしました。

詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

第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) (2022年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年3月28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) 名古屋証券取引所 (プレミアム市場)	単元株式数は100株であります。
計	18,285,800	18,285,800	-	-

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

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【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)
2018年4月1日～ 2019年3月31日 (注)	174,000	18,039,200	104	2,900	104	2,878
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】

2022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)	-	14	17	141	66	27	18,548	18,813	-
所有株式数 (単元)	-	18,167	1,636	2,326	8,702	106	151,872	182,809	4,900
所有株式数の 割合(%)	-	9.94	0.89	1.27	4.76	0.06	83.08	100.00	-

(注) 自己株式141株は、「個人その他」に1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】

2022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	5,737,700	31.37
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	1,253,000	6.85
西羅 弘文	東京都目黒区	367,500	2.00
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	364,500	1.99
入江 賢治	大阪府東大阪市	262,100	1.43
永岡 幸憲	東京都港区	200,000	1.09
株式会社ニチレイ	東京都中央区築地6-19-20	156,000	0.85
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営 業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, USA (東京都港区港南2-15-1)	102,500	0.56
BNP PARIBAS ARBITRAGE SNC (常任代理人 BNPパリバ証券株式会社)	160-162 BOULEVARD MAC DONALD, 75019 PARIS, FRANCE (東京都千代田区丸の内1-9-1)	101,500	0.55
中道 康詞	東京都港区	100,000	0.54
計	-	8,644,800	47.27

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2022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 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 18,280,800	182,808	-
単元未満株式	普通株式 4,900	-	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	-	182,808	-

(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】

2022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	大阪市中央区今橋 四丁目1番1号	100	-	100	0.00
計	-	100	-	100	0.00

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

- (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】
該当事項はありません。
- (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	141	-	141	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023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23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23期定時株主総会の決議を経て、商号変更にかかる記念配当の5円を合わせ、1株当たり金55円とさせていただきました。

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。

なお、第23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)
2023年3月27日 定時株主総会決議	1,005	55

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及び不正を防止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。

(1) 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最重要案件の審議、決議を行う最高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。

なお、急速な経営環境の変化に迅速かつ適切に対応し、経営に対する責任を明確にするため、業務執行取締役の任期を1年としています。

(2) 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、及び取締役松岡哲也、取締役松本和也の3名並びに監査等委員である取締役として西村浩之、清水章、谷口嘉広、志和謙祐の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おります。

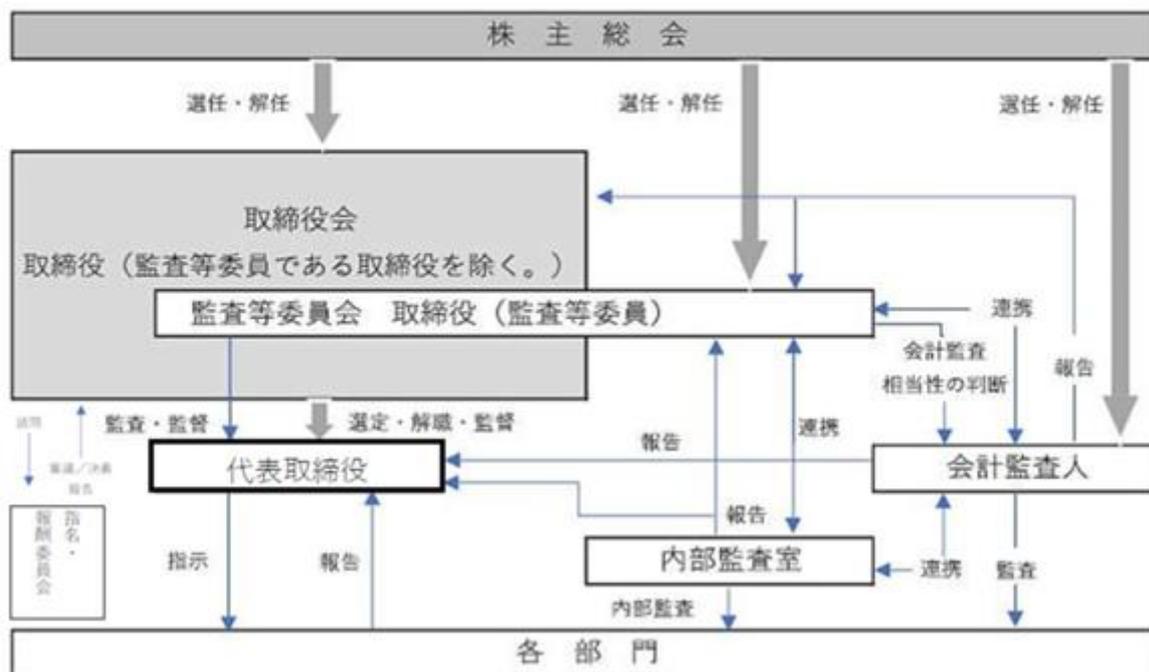
ロ. 当該体制を採用する理由

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おります。

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

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おります。

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、社内諸規程を定め、管理・運営を継続して行うとともに、情報の共有化を行うことで、不測の事態の発生を未然に防ぎ、業務の効率化を図る体制作りに取り組んでおります。また、リスク管理の担当部署は人事総務本部とし、不測の事態が生じた場合は、代表取締役を本部長とする対策本部を設置し、専門家である顧問弁護士、会計監査人及び顧問税理士の助言を受け、全社一丸となって迅速な対応を行う体制作りに取り組んでおります。

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、取締役会の諮問機関としてコンプライアンス・リスク管理委員会を設置する。
 - (2) コンプライアンス・リスク管理委員会は、コンプライアンス体制の改正に関する事項、当社に重大な影響を与えるおそれのあるコンプライアンス上の問題を付議し、審議結果を取締役に報告する。
 - (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、匿名で通報できる体制を整えることとする。
 - (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する。
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、かつ管理するものとする。
 - ・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、かつ管理するものとする。
- (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するものとする。

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) 各本部の担当役員は、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する。
- (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する。
- (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する。
- (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する。
- (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る。

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る。
- (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る。
 - 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する。
 - 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する。
 - 各本部を担当する取締役は、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する。
 - 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する。
 - 取締役会は、毎月この結果をレビューし、担当取締役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する。
 - 上記の議論を踏まえ、各本部を担当する取締役は、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する。

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る。

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する。
- (2) 重要な子会社に対しては、取締役又は監査役を派遣し、業務の適正性を確保する。
- (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う。

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する。
- (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する。

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する。
 - (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する。
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。
 - (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。
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する。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する。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する。
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、当社グループの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する。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する。
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、会社に対処すべき課題、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する。
 - (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する。
 - (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する。
 - (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する。
 - (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する。
 - (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する。
 - (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する。
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する。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する。

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ことを証明した場合を除き、これを拒むことはできない。
15. 反社会的勢力を排除するための体制
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。
・整備状況
(1) 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、その周知徹底を図る。
(2) 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す。
(3) 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する。

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所若しくは株式会社名古屋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）の清水章、谷口嘉広、志和謙祐の各氏につきまして、株式会社東京証券取引所及び株式会社名古屋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、清水章、谷口嘉広、志和謙祐の各氏との間で、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おります。当該保険の保険料は全額を当社が負担しております。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おります。

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。

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

男性7名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率0%)

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 C O O 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 C E O 2023年 3 月 当社取締役 (現任)	(注) 2	5,737,700
取締役 名古屋営業本部長	松本 和也	1965年 7 月24日生	1989年 4 月 矢作建設工業株式会社入社 2012年10月 当社入社 2017年 6 月 当社名古屋営業本部 副本部長 2018年 3 月 当社名古屋営業本部長 2020年 6 月 当社取締役名古屋営業本部長 (現任)	(注) 2	15,000
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 K E B 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 (監査等委員) (現任)	(注) 1、3	-
取締役 (監査等委員)	清水 章	1957年11月10日生	1981年 4 月 清水会計事務所入所 (現任) 1989年 4 月 朝日監査法人 (現有限責任あずさ監査法人) 入所 1993年 8 月 公認会計士登録 2000年 8 月 株式会社フェイス常勤監査役 2000年10月 税理士登録 2006年11月 当社監査役 2012年 6 月 株式会社フェイス監査役 (現任) 2016年 7 月 東銀座監査法人 社員 (現任) 2020年 6 月 当社取締役 (監査等委員) (現任)	(注) 1、3	18,500
取締役 (監査等委員)	谷口 嘉広	1946年 7 月30日生	1969年 4 月 倉敷紡績株式会社入社 1993年 3 月 同社企画開発部長 1996年 4 月 同社総合繊維製品部長 1998年11月 同社繊維製品部長 2000年 6 月 同社常勤監査役 2006年 9 月 株式会社アラミス監査役 (現任) 2013年 6 月 当社監査役 2020年 6 月 当社取締役 (監査等委員) (現任)	(注) 1、3	1,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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	-
計					6,139,700

- (注) 1. 取締役西村浩之、清水章、谷口嘉広、志和謙祐の各氏は、社外取締役であります。
2. 2023年3月27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. 2022年3月24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、資本的関係、その他の利害関係はありません。

社外取締役である清水章は清水会計事務所に入所し、東銀座監査法人社員並びに株式会社フェイスの監査役ですが、当社グループとは人的関係、資本的関係、取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役である谷口嘉広は株式会社アラミスの監査役ですが、当社グループとは人的関係、資本的関係、取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役である志和謙祐は、志和・高橋総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、資本的関係、取引関係その他の利害関係はありません。

また、清水章は当社株式18,500株、谷口嘉広は当社株式1,000株を保有しております。なお、当社と各氏との間には、上記以外の人的関係、資本的関係、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を有しており、取締役監査等委員(非常勤)である清水章は公認会計士・税理士として財務及び会計に関する専門的な知識と経験を有しており、取締役監査等委員(非常勤)である谷口嘉広は長年に亘る上場企業における常勤監査役としての豊富な経験と知見を有しており、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専門的な知識と経験を有しております。

(社外取締役の独立性に関する考え方)

当社は、株式会社名古屋証券取引所が、2010年2月10日施行の業務規程等の一部改正により、上場会社に対して、1名以上の独立役員を確保すること及び独立役員に関する事項を記載した届出書の提出を求めるとしたことに対応し、2014年6月26日開催の取締役会において独立役員として清水章及び谷口嘉広を選定し、株式会社名古屋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います。さらに2014年12月26日に東京証券取引所上場に際し、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います。また、2018年6月27日に志和謙祐を、2020年6月25日に西村浩之を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若しくは株式会社名古屋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、実効性を高めるよう努めます。

例えば、監査等委員である取締役は会計監査人による会計監査の際、意見交換等を行い、監査状況の把握に努めるとともに、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ます。また、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監査の実効性を高めます。

(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14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14回中14回
監査等委員	清水 章	全14回中14回
監査等委員	谷口 嘉広	全14回中13回
監査等委員	志和 謙祐	全14回中14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

代表取締役社長により専任の内部監査人1名を任命し、監査等委員である取締役との連携により計画的に、各部門において内部統制が機能しているかどうかの確認、社内諸規程に定められた手続に基づき業務運営が行われているかの確認、コンプライアンス状況の確認、リスク管理状況の確認を重点課題として内部監査を実施します。

また、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監査の実効性を高めます。

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

15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。

ハ. 業務を執行した公認会計士

坂東 和宏

松本 勝幸

ニ. 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7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、従前から適性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	29	-	26	-
連結子会社	-	-	-	-
計	29	-	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、2022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

当社では、2021年2月25日開催の取締役会決議により、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決定しており、さらに2022年3月24日開催の取締役会決議により、個別報酬案の作成や各取締役との個別面談の実施主体について、代表取締役社長との記載を代表取締役に変更する改正を行っております。

また、2021年11月26日開催の取締役会決議により、取締役会の任意の諮問機関として、指名・報酬委員会を設置しております。

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。

取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

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）のみで構成され、短期の業績連動報酬（賞与）及び中長期の業績連動報酬（ストックオプション等）、非金銭報酬等並びに退職慰労金はありません。各取締役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ます。その後、代表取締役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ます。

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おります。

なお、当事業年度の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会の活動については次のとおりです。

- ・2022年3月24日開催取締役会 「取締役（監査等委員を除く）の報酬改定の件」

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。)	336	336	-	-	-	5
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、2022年3月24日開催の第22期定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任した取締役1名(うち社外取締役0名)及び2022年10月13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4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
松岡 哲也	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	2	289

(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)

該当事項はありません。

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、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
	272	269		
兼松株式会社	11,200	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)	無
	16	14		

(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、2022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いずれも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（2022年1月1日から2022年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2022年1月1日から2022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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 17,264	23,140
営業未収入金	205	1 273
販売用不動産	3 41,995	3 28,192
前渡金	169	333
前払費用	269	131
その他	97	780
流動資産合計	60,002	52,850
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	364	562
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	54	84
土地	3 16,994	3 16,066
リース資産（純額）	75	89
有形固定資産合計	4 17,488	4 16,803
無形固定資産		
商標権	3	11
その他	222	104
無形固定資産合計	225	116
投資その他の資産		
投資有価証券	581	319
関係会社株式	6,465	24
関係会社出資金	1	-
出資金	676	973
敷金及び保証金	623	755
長期前払費用	98	102
その他	262	294
貸倒引当金	88	88
投資その他の資産合計	8,621	2,382
固定資産合計	26,335	19,302
資産合計	86,337	72,153

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	112	103
短期借入金	3 1,126	-
1年内返済予定の長期借入金	3 5,903	3 1,843
未払金	506	707
未払費用	75	47
リース債務	32	32
未払法人税等	3,753	232
未払消費税等	53	58
預り金	114	126
前受金	440	-
前受収益	126	182
1年内返還予定の預り保証金	1,751	1,189
その他	2	2 58
流動負債合計	13,999	4,583
固定負債		
長期借入金	3 42,700	3 35,222
長期預り敷金保証金	619	765
リース債務	49	66
繰延税金負債	1,000	398
債務履行引受引当金	110	110
その他	75	47
固定負債合計	44,555	36,610
負債合計	58,555	41,193
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,048	3,048
資本剰余金	4,657	4,657
利益剰余金	20,302	23,030
自己株式	0	0
株主資本合計	28,009	30,736
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	38	22
為替換算調整勘定	189	191
その他の包括利益累計額合計	227	169
非支配株主持分	-	54
純資産合計	27,781	30,960
負債純資産合計	86,337	72,153

【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	56,177	1 49,887
売上原価	46,913	39,030
売上総利益	9,263	10,857
販売費及び一般管理費	2 3,788	2 4,446
営業利益	5,475	6,411
営業外収益		
受取利息	0	9
受取配当金	0	8
有価証券利息	5	-
業務受託料	116	95
為替差益	138	296
その他	23	25
営業外収益合計	285	435
営業外費用		
支払利息	457	598
資金調達費用	212	267
持分法による投資損失	83	8
その他	5	28
営業外費用合計	758	903
経常利益	5,002	5,943
特別損失		
子会社整理損	73	-
減損損失	-	3 1,203
関係会社株式売却損	-	64
事務所移転費用	-	63
特別損失合計	73	1,331
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	4,928	4,612
匿名組合損益分配額	0	0
税金等調整前当期純利益	4,927	4,612
法人税、住民税及び事業税	4,006	1,423
法人税等調整額	2,203	456
法人税等合計	1,802	967
当期純利益	3,124	3,644
非支配株主に帰属する当期純利益	-	3
親会社株主に帰属する当期純利益	3,124	3,641

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
当期純利益	3,124	3,644
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5	16
為替換算調整勘定	278	380
その他の包括利益合計	272	397
包括利益	3,397	4,042
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,397	4,038
非支配株主に係る包括利益	-	3

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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	17,634	0	25,341
当期変動額					
剰余金の配当			457		457
親会社株主に帰属する当期純利益			3,124		3,124
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	-	-	2,667	-	2,667
当期末残高	3,048	4,657	20,302	0	28,009

	その他の包括利益累計額			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	32	467	499	24,841
当期変動額				
剰余金の配当				457
親会社株主に帰属する当期純利益				3,124
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	5	278	272	272
当期変動額合計	5	278	272	2,940
当期末残高	38	189	227	27,781

当連結会計年度（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
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
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

【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,927	4,612
減価償却費	92	120
減損損失	-	1,203
のれん償却額	56	28
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)	378	6,669
子会社整理損	73	-
事務所移転費用	-	37
受取利息	0	9
受取配当金	0	9
有価証券利息	5	-
支払利息	457	598
為替差損益(は益)	43	174
控除対象外消費税等	335	301
売上債権の増減額(は増加)	7	67
棚卸資産の増減額(は増加)	5,364	13,443
仕入債務の増減額(は減少)	80	11
前渡金の増減額(は増加)	139	164
前払費用の増減額(は増加)	165	138
未払費用の増減額(は減少)	23	32
未払金の増減額(は減少)	91	213
未払消費税等の増減額(は減少)	50	5
預り金の増減額(は減少)	0	11
前受金の増減額(は減少)	420	440
前受収益の増減額(は減少)	26	59
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	19	382
その他	112	595
小計	12,212	25,992
利息及び配当金の受取額	12	59
利息の支払額	473	631
法人税等の支払額	377	5,426
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,373	19,993
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額(は増加)	85	85
有形固定資産の取得による支出	13,373	379
敷金及び保証金の差入による支出	129	138
非連結子会社株式取得による支出	299	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	3,134	-
出資金の払込による支出	171	297
投資有価証券の償還による収入	-	263
投資有価証券の取得による支出	303	-
関係会社株式の売却による収入	-	2,371
その他	16	61
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,513	156

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	329	930
長期借入れによる収入	37,599	31,163
長期借入金の返済による支出	35,078	43,291
リース債務の返済による支出	27	32
配当金の支払額	458	913
その他	0	29
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,363	13,975
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,718	5,960
現金及び現金同等物の期首残高	20,897	17,178
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	0
現金及び現金同等物の期末残高	1 17,178	1 23,140

【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 18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

LCP WINTER GARDEN OWNER LLCについては、重要性が増加したことから、当連結会計年度より連結子会社に含めております。

株式会社ツノダについては、全株式を譲渡したことから、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 2社

持分法適用関連会社の名称 ACN 003 245 298 PTY.リミテッド
(旧社名 トンネルホールディングスPTY.リミテッド)

なお、UG Necessity retail Fund 2 LLCについては、新たに持分を取得したことから、当連結会計年度より持分法適用の関連会社に含めております。

(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、市場価格のない株式等以外の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。

デリバティブ

時価法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 8~39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。

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) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。特例処理の要件を満たす借入金に係る金利スワップについては、特例処理を採用しており、振当処理の要件を満たす借入金に係る通貨スワップについては、振当処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

a.ヘッジ手段・・・金利スワップ、通貨スワップ

b.ヘッジ対象・・・借入金、借入金利息

ヘッジ方針

金利スワップ取引、通貨スワップ取引はいずれも為替変動リスクを回避する目的で行っており、投機的取引は行わない方針としております。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップ取引、通貨スワップ取引についてはヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額を基礎にして判断しております。

(7) 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りリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(8) 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

控除対象外消費税及び地方消費税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。

のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については2年間の定額法により償却を行っております。

(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	41,995	28,192
評価損計上額	206	-

(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。

新型コロナウイルス感染症の影響については、長期化せずに収束するものと仮定し、不動産販売市況については、底堅い需要が継続するものと見込んでおります。

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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これによる主な変更点は、以下のとおりであります。

変動対価にかかる収益認識

売上に関する契約に含まれる変動対価について、従来は金額確定時に費用を計上しておりましたが、この変動対価に関する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、取引価格に反映する方法に変更することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の売上高が15百万円減少、売上原価が15百万円減少しておりますが、損益及び繰越利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、返金負債は「流動負債」の「その他」に含めて表示しております。

1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。

なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

また、「注記事項(金融商品関係)」において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載していません。

(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。

当連結会計年度
(2022年12月31日)

営業未収入金

273百万円

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。

	当連結会計年度 (2022年12月31日)
契約負債	15百万円

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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
販売用不動産	35,419百万円	23,742百万円
土地	750	12,094
現金及び預金	984	-

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
短期借入金	1,126百万円	- 百万円
1年内返済予定の長期借入金	5,603	543
長期借入金	33,981	32,883

4 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
	249百万円	245百万円

5 コミットメントライン等

前連結会計年度(2021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

	前連結会計年度 (2021年12月31日)
貸出コミットメントの総額	10,000百万円
借入実行残高	1,852
差引額	8,148

(2) 借入枠設定契約

	前連結会計年度 (2021年12月31日)
貸出枠の総額	29,600百万円
借入実行残高	13,130
差引額	16,470

当連結会計年度 (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

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
役員報酬	457百万円	476百万円
給与手当	1,036	1,108
減価償却費	83	91
地代家賃	351	355

3 減損損失

前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (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おりましたが、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。

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	15百万円	40百万円
組替調整額	4	18
税効果調整前	11	22
税効果額	5	6
その他有価証券評価差額金	5	16
為替換算調整勘定		
当期発生額	352	380
組替調整額	73	-
為替換算調整勘定	278	380
その他の包括利益合計	272	397

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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
2021年3月25日 定時株主総会	普通株式	457	25	2020年12月31日	2021年3月26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
2022年3月24日 定時株主総会	普通株式	914	利益剰余金	50	2021年12月31日	2022年3月25日

当連結会計年度（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

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
現金及び預金勘定	17,264百万円	23,140百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	85	-
現金及び現金同等物	17,178	23,140

2 当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

3 重要な非資金取引の内容

(1) 固定資産への振替

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
保有目的の変更により販売用不動産から 有形固定資産への振替の額	750百万円	- 百万円

(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。デリバティブ取引は、借入金に係る通貨スワップ及び借入金に係る支払利息の変動リスクに対するヘッジ目的とした金利スワップ取引であり、投機的な取引は行わない方針であります。なお、デリバティブ取引の当連結会計年度末の残高はありません。

(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収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（2021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	549	549	-
資産計	549	549	-
(1)リース債務(*1)	81	81	0
(2)長期借入金(*2)	43,616	43,616	-
負債計	43,697	43,697	0

(*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」については現金及び預金であること、「営業未収入金」、「営業未払金」、「短期借入金」、「未払法人税等」については、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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
(1)投資有価証券()	
その他有価証券 非上場株式	32
(2)関係会社株式()	6,465
(3)敷金及び保証金()	623
(4)1年内返還予定の預り保証金()	1,751
(5)長期預り敷金保証金()	619
(6)1年内返済予定の長期借入金()	4,988

市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「資産(1)投資有価証券」には含めておりません。

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

賃貸物件における賃借人から預託されている1年内返還予定の預り保証金及び長期預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

デリバティブ取引

注記事項(デリバティブ取引関係)をご参照下さい。

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)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1)投資有価証券			
その他有価証券	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

(*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」については現金及び預金であること、「営業未収入金」、「敷金及び保証金」、「営業未払金」、「未払法人税等」、「長期預り敷金保証金」のうちサブリース契約にかかるものについては、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) 市場価格のない株式等は「(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	連結貸借対照表計上額
非上場株式	30

(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(2021年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
債券(社債)	264	-	-	-
合計	264	-	-	-

当連結会計年度(2022年12月31日)
該当事項はありません。

(注) 2. リース債務及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2021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	22	19	6	0	-
長期借入金	5,903	3,564	1,320	2,448	11,849	23,516
合計	5,936	3,587	1,340	2,455	11,850	23,516

当連結会計年度(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

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。

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

当連結会計年度(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

(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

当連結会計年度(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

(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。

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(2021年12月31日)

	種類	当連結会計年度 (2021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	14	4	9
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	14	4	9
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	269	303	33
	(2) 債券	264	282	17
	(3) その他	-	-	-
	小計	534	585	50
合計		549	590	40

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額 32百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。なお、非上場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(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。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

通貨関連

前連結会計年度(2021年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2022年12月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2021年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの 一体処理(振当 処理・特例処 理)	金利の交換を含 む通貨スワップ 取引	1年内返済予定 の長期借入金	4,988	-	(注)
合計			4,988	-	-

(注) 金利通貨スワップの一体処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載してあります。

当連結会計年度(2022年12月31日)

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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
繰延税金資産		
借地権否認額	22百万円	23百万円
ゴルフ会員権評価損	6	4
税務上の繰越欠損金	2,372	2,362
未払事業税	182	12
販売用不動産評価減	94	80
債務履行引受引当金	33	33
貸倒引当金	164	163
減損損失	-	324
その他	149	189
繰延税金資産小計	3,025	3,195
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	2,372	2,362
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	534	680
評価性引当額小計	2,906	3,043
繰延税金資産合計	118	151
繰延税金負債		
会社分割時一時差異	68	242
土地評価差額金	776	-
その他有価証券評価差額金	158	159
その他	-	20
繰延税金負債合計	1,003	422
繰延税金資産(負債)の純額	884	271

(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(2021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)	29	68	27	87	542	1,618	2,372
評価性引当額	29	68	27	87	542	1,618	2,372
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(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	1,119	556	2,362
評価性引当額	57	10	90	528	1,119	556	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。

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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
法定実効税率	30.5%	30.5%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2	1.4
受取配当金益金不算入	0.0	10.9
持分法による投資損益	0.5	0.1
のれん償却額	0.4	0.2
のれん減損損失	-	0.9
住民税均等割	0.1	0.2
評価性引当額の増減	2.5	0.9
連結除外による影響額	-	1.1
その他	1.4	1.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.6	21.0

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「その他」に含めていた「受取配当金益金不算入」は重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しています。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の組替えを行っています。

この結果、前連結会計年度において表示していた「その他」1.4%は、「受取配当金益金不算入」0.0%、「その他」1.4%として組み替えています。

(企業結合等関係)

(株式会社ツノダの株式譲渡)

当社は当社の連結子会社である株式会社ツノダ(当社100%子会社、以下、「ツノダ」という。)の全株式を譲渡する契約を2022年11月15日付で締結し、11月25日付で譲渡いたしました。

1. 事業分離の概要

(1) 分離先企業の名称

山八商事株式会社

(2) 分離した事業の内容

不動産投資事業

(3) 事業分離を行った主な理由

当社は、ツノダが保有する優良な不動産の取得を目的として発行済株式の全てを取得して子会社化するとともに、一部不動産(底地)を不動産金融商品として売却するなど、当社ならびに地主プライベートリート投資法人の成長へとつなげてまいりました。

今般、ツノダが所有する主要な不動産が1物件となる中、利益最大化の観点から、当該子会社株式の譲渡が最善と判断し、譲渡先を探索してまいりました。複数の譲渡先候補からの提案について、経済合理性を含め総合的に検討した結果、山八商事株式会社を最適な譲渡先であると判断し、当社が保有するツノダ株式全ての譲渡を決定したものであります。

(4) 事業分離日

2022年11月25日(みなし譲渡日 2022年9月30日)

(5) 法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

受取対価を現金等の財産のみとする株式譲渡

2. 実施した会計処理の概要

(1) 移転損益の金額

関係会社株式売却損 64百万円

(2) 移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産	732百万円
固定資産	0
資産合計	732
流動負債	83
固定負債	163
負債合計	246

(3) 会計処理

当該譲渡株式の連結上の帳簿価額と売却額との差額を関係会社株式売却損として特別損失に計上しております。

また株式譲渡の仲介手数料も関係会社株式売却損に含めて計上しております。

3. 分離した事業が含まれていた報告セグメントの名称

不動産投資事業セグメント

4. 当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

売上高	3,597百万円
営業利益	1,080

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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 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。

(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47百万円(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。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。

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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,867	16,978
期中増減額	14,111	924
期末残高	16,978	16,053
期末時価	20,910	18,883

- (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増加額は新規取得13,283百万円であり、当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

当連結会計年度(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)

2. 不動産売却収益+不動産売買の仲介手数料収入

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. 当期及び翌期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、記載を省略しています。

(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、不動産投資事業を行っております。

「サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業」は、サブリース業務、賃貸借業務、ファンドフィー業務を行っております。

「企画・仲介事業」は、企画業務、仲介業務を行っております。

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 2021年1月1日 至 2021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 事業	企画・仲介 事業	計			
売上高							
外部顧客への売上高	55,157	996	23	56,177	-	-	56,177
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	55,157	996	23	56,177	-	-	56,177
セグメント利益又は損失 ()	8,319	656	15	8,991	-	3,516	5,475
セグメント資産	42,643	17,433	-	60,076	6,169	20,090	86,337
その他の項目							
減価償却費	9	-	-	9	-	83	92
のれん償却額	56	-	-	56	-	-	56
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額 (注4)	-	14,111	-	14,111	-	30	14,142

(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(*)	3,516
合計	3,516

(*) 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(*)	20,090
合計	20,090

(*) 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(*)	83
合計	83

(*) 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。

(注4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、保有目的の変更により販売用不動産から有形固定資産に振替した750百万円を含んでおります。

当連結会計年度(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 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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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
地主プライベートリート投資法人	13,161	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
DREAMプライベートリート投資法人	8,790	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
SMFLみらいパートナーズ株式会社	7,480	不動産投資事業

当連結会計年度（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 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（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いません。

【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 2021年1月1日 至 2021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56百万円を計上しております。なお、当該のれんの未償却残高は169百万円であります。

当連結会計年度（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。

【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021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、重要な関連会社はトンネルホールディングスPTY.リミテッド社であり、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)

	トンネルホールディング スPTY.リミテッド
	当連結会計年度
流動資産合計	38,272
固定資産合計	-
流動負債合計	24,274
固定負債合計	-
純資産合計	13,997
売上高	5,279
税引前当期純損失金額	263
当期純損失金額	374

当連結会計年度（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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり純資産額	1,519.30円	1,690.17円
1株当たり当期純利益	170.90円	199.16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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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)	3,124	3,641
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)	3,124	3,641
普通株式の期中平均株式数(株)	18,285,659	18,285,659

(注3) 「会計方針の変更」に記載のとおり、「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)等を適用し、「収益認識に関する会計基準」第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

なお、当連結会計年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益に与える影響はありません。

(重要な後発事象)

(固定資産の譲渡について)

当社は2023年3月10日開催の取締役会において、当社が保有する固定資産の譲渡を決議いたしました。

1. 譲渡の理由

当社はJINUSHI ビジネス()による不動産金融商品の一部を、売却せずに保有することで安定的な賃料収入を得る長期賃貸事業を開始しております。また、2022年2月発表の中期経営計画においても同方針に則り、長期賃貸事業を含むストックビジネスの拡大を目指しております。

本譲渡については、長期賃貸事業として保有している固定資産について、定期借地権の設定契約を締結するテナントからの強い要望、並びに当該テナントとの良好な関係性の維持等を踏まえ、総合的に判断いたしました。一時的に長期賃貸事業収益が減少するものの、譲渡益の獲得ならびに回収資金の再投資により、長期的な企業価値向上に資するものと考えております。

() JINUSHI ビジネスとは、土地のみに投資を行い、テナントと長期の事業用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。

2. 譲渡資産の内容

資産の名称	賃貸用土地
所在地	大阪府中央区
土地面積	958.72㎡
譲渡益()	1,204百万円
現況	賃貸用土地

譲渡益は譲渡価額から譲渡に係る費用等の見積額を控除した概算額であります。

譲渡価額及び帳簿価額については、譲渡先の意向により開示を控えさせていただきます。

3. 譲渡先の概要

譲渡先は国内法人1社であり、当社と当該固定資産に関して定期借地権の設定契約を締結するテナントが指定する第三者となりますが、テナント及び譲渡先の意向により開示を控えさせていただきます。なお、当社と譲渡先の間では、不動産売買等の取引実績はありますが、資本関係、人的関係、及び関連当事者として、特筆すべき事項はありません。

4. 譲渡の日程

取締役会決議日：2023年3月10日
契約締結日：2023年3月31日（予定）
物件引渡日：2023年3月31日（予定）

5.業績に与える影響

本譲渡により、2023年12月期連結決算において、固定資産売却益1,204百万円を特別利益として計上する見込みです。当該固定資産売却益は、譲渡価額から帳簿価額および譲渡に係わる諸費用を控除した概算額となります。

【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	1,126	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	5,903	1,843	1.13	-
1年以内に返済予定のリース債務	32	32	2.89	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	42,700	35,222	0.89	2024年～2070年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	49	66	2.79	2024年～2028年
計	49,812	37,165	-	-

(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	2,411	1,380	4,781	1,121
リース債務	33	16	9	5

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(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)	19,661	27,069	29,770	49,887
税金等調整前四半期(当期)純利益 (百万円)	3,095	3,709	2,456	4,612
親会社株主に帰属する四半期(当期) 純利益(百万円)	2,086	2,569	1,349	3,641
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	114.13	140.50	73.81	199.16

(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)	114.13	26.37	66.69	125.35

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 13,794	17,699
営業未収入金	32	10
販売用不動産	1 36,922	1 22,336
前渡金	169	82
前払費用	248	118
その他	2 221	2 1,728
流動資産合計	51,389	41,975
固定資産		
有形固定資産		
建物	320	503
工具、器具及び備品	31	57
土地	1 16,994	1 16,066
リース資産	69	85
有形固定資産合計	17,416	16,713
無形固定資産		
商標権	3	11
ソフトウェア	51	103
その他	0	0
無形固定資産合計	54	115
投資その他の資産		
投資有価証券	578	319
関係会社株式	5,160	1,008
関係会社出資金	230	228
出資金	505	505
関係会社長期貸付金	2,038	3,200
敷金及び保証金	494	629
長期前払費用	97	89
繰延税金資産	96	113
その他	57	78
貸倒引当金	0	-
投資その他の資産合計	9,260	6,172
固定資産合計	26,732	23,001
資産合計	78,121	64,976

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	98	98
短期借入金	1,126	-
1年内返済予定の長期借入金	1,807	1,432
未払金	237	477
未払費用	257	243
リース債務	31	31
未払法人税等	1,218	18
未払消費税等	15	-
預り金	74	86
前受金	85	-
前受収益	102	121
1年内返還予定の預り保証金	1,452	1,090
その他	-	55
流動負債合計	12,517	6,346
固定負債		
長期借入金	1,242,279	1,232,332
長期預り敷金保証金	619	763
リース債務	44	62
債務履行引受引当金	110	110
その他	-	0
固定負債合計	43,053	33,269
負債合計	55,570	39,615
純資産の部		
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	16,513	19,307
利益剰余金合計	16,513	19,307
自己株式	0	0
株主資本合計	22,589	25,382
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	38	22
評価・換算差額等合計	38	22
純資産合計	22,550	25,360
負債純資産合計	78,121	64,976

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	45,446	43,326
売上原価	37,693	35,110
売上総利益	7,753	8,216
販売費及び一般管理費	1 2,963	1 3,499
営業利益	4,790	4,717
営業外収益		
受取利息	2 16	2 24
受取配当金	0	4,587
有価証券利息	5	-
投資事業組合運用益	17	16
受取手数料	2 15	2 40
為替差益	27	7
その他	3	4
営業外収益合計	87	4,681
営業外費用		
支払利息	2 326	2 395
資金調達費用	210	267
その他	4	27
営業外費用合計	541	689
経常利益	4,335	8,709
特別損失		
関係会社株式売却損	-	3,730
減損損失	-	1,062
事務所移転費用	-	63
特別損失合計	-	4,856
税引前当期純利益	4,335	3,852
法人税、住民税及び事業税	1,569	167
法人税等調整額	68	23
法人税等合計	1,500	144
当期純利益	2,835	3,707

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022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		37,382	99.2	34,736	98.9
賃借料		280	0.7	304	0.9
業務委託料		15	0.1	9	0.0
その他		14	0.0	60	0.2
合計		37,693	100.0	35,110	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	3,048	3,026	3,026	14,136	14,136	0	20,211
当期変動額							
剰余金の配当				457	457		457
当期純利益				2,835	2,835		2,835
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）							
当期変動額合計	-	-	-	2,377	2,377	-	2,377
当期末残高	3,048	3,026	3,026	16,513	16,513	0	22,589

	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	32	32	20,178
当期変動額			
剰余金の配当			457
当期純利益			2,835
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	5	5	5
当期変動額合計	5	5	2,371
当期末残高	38	38	22,550

当事業年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計		
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
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
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

【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)

事業年度の末日の市場価格等に基づく時価法(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、市場価格のない株式等以外の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 8～39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。

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

控除対象外消費税及び地方消費税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	36,922	22,336
評価損計上額	206	-

(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。

新型コロナウイルス感染症の影響については、長期化せず収束するものと仮定し、不動産販売市況については、底堅い需要が継続するものと見込んでおります。

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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これによる主な変更点は、以下のとおりであります。

変動対価にかかる収益認識

売上に関する契約に含まれる変動対価について、従来は金額確定時に費用を計上しておりましたが、この変動対価に関する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、取引価格に反映する方法に変更することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当事業年度の売上が15百万円減少、売上原価が15百万円減少しておりますが、繰越利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、返金負債は「流動負債」の「その他」に含めて表示しております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。

なお、財務諸表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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
販売用不動産	34,969百万円	19,731百万円
土地	750	12,094
現金及び預金	85	-

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
短期借入金	1,126百万円	- 百万円
1年内返済予定の長期借入金	603	508
長期借入金	33,530	29,993

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
短期金銭債権	134百万円	958百万円
短期金銭債務	7,139	2,513
長期金銭債務	30	0

3 コミットメントライン

前事業年度(2021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

	前事業年度 (2021年12月31日)
貸出コミットメントの総額	10,000百万円
借入実行残高	1,852
差引額	8,148

(2) 借入枠設定契約

	前事業年度 (2021年12月31日)
貸出枠の総額	29,600百万円
借入実行残高	13,130
差引額	16,470

当事業年度（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

（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7%、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93%、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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
役員報酬	335百万円	371百万円
給料及び手当	880	888
賞与	215	437
減価償却費	71	77
控除対象外消費税等	317	271

2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
営業取引以外の取引による取引高(収入分)	141百万円	4,645百万円
営業取引以外の取引による取引高(支出分)	31	42

（有価証券関係）

関係会社株式

前事業年度（2021年12月31日）

時価を把握することが極めて困難と認められる関係会社株式の貸借対照表計上額

区分	前事業年度 (百万円)
関係会社株式	5,160

当事業年度（2022年12月31日）

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	当事業年度 (百万円)
関係会社株式	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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
繰延税金資産		
借地権否認額	22百万円	23百万円
ゴルフ会員権評価損	6	4
減損損失	-	319
販売用不動産評価減	63	63
債務履行引受引当金	33	33
未払賞与	18	92
その他	112	36
繰延税金資産小計	256	573
評価性引当額	156	456
繰延税金資産合計	99	117
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2	3
繰延税金負債合計	2	3
繰延税金資産 (負債) の純額	96	113

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
法定実効税率 (調整)	30.5%	30.5%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3	1.6
受取配当金益金不算入	0.0	2.4
評価性引当額の増減	2.6	7.8
適格現物分配	-	33.9
その他	0.2	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.6	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)

(固定資産の譲渡について)

当社は2023年3月10日開催の取締役会において、当社が保有する固定資産の譲渡を決議いたしました。

1. 譲渡の理由

当社はJINUSHI ビジネス () による不動産金融商品の一部を、売却せずに保有することで安定的な賃料収入を得る長期賃貸事業を開始しております。また、2022年2月発表の中期経営計画においても同方針に則り、長期賃貸事業を含むストックビジネスの拡大を目指しております。

本譲渡については、長期賃貸事業として保有している固定資産について、定期借地権の設定契約を締結するテナントからの強い要望、並びに当該テナントとの良好な関係性の維持等を踏まえ、総合的に判断いたしました。一時的に長期賃貸事業収益が減少するものの、譲渡益の獲得ならびに回収資金の再投資により、長期的な企業価値向上に資するものと考えております。

() JINUSHI ビジネスとは、土地のみに投資を行い、テナントと長期の事業用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。

2. 譲渡資産の内容

資産の名称	賃貸用土地
所在地	大阪市中央区
土地面積	958.72㎡
譲渡益()	1,204百万円
現況	賃貸用土地

譲渡益は譲渡価額から譲渡に係る費用等の見積額を控除した概算額であります。

譲渡価額及び帳簿価額については、譲渡先の意向により開示を控えさせていただきます。

3. 譲渡先の概要

譲渡先は国内法人1社であり、当社と当該固定資産に関して定期借地権の設定契約を締結するテナントが指定する第三者となりますが、テナント及び譲渡先の意向により開示を控えさせていただきます。なお、当社と譲渡先との間では、不動産売買等の取引実績はありますが、資本関係、人的関係、及び関連当事者として、特筆すべき事項はありません。

4. 譲渡の日程

取締役会決議日：2023年3月10日

契約締結日：2023年3月31日（予定）

物件引渡日：2023年3月31日（予定）

5. 業績に与える影響

本譲渡により、2023年12月期個別決算において、固定資産売却益1,204百万円を特別利益として計上する見込みです。当該固定資産売却益は、譲渡価額から帳簿価額および譲渡に係わる諸費用を控除した概算額となります。

【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	320	222	16 (16)	22	503	69
	工具、器具及び備品	31	38	0	10	57	56
	土地	16,994	117	1,046 (1,046)	-	16,066	-
	リース資産	69	52	9	27	85	72
	計	17,416	430	1,073	59	16,713	198
無形固定資産	商標権	3	9	-	1	11	4
	ソフトウェア	51	68	-	16	103	43
	その他	0	-	-	-	0	-
	計	54	78	-	17	115	47

(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。

建物 減損損失 16百万円

土地 減損損失(賃貸借事業) 1,046百万円

(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
貸倒引当金	0	-	0	-
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	大阪市中央区北浜四丁目5番33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。 https://www.jinushi-jp.com/
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) 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

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22期）自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）
2022年3月25日近畿財務局長に提出しております。
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書
第21期（自 2020年4月1日 至 2020年12月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及び確認書を2023年3月28日に近畿財務局長に提出しております。
第22期（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及び確認書を2023年3月28日に近畿財務局長に提出しております。
- (3) 内部統制報告書及びその添付書類
2022年3月25日近畿財務局長に提出しております。
- (4) 四半期報告書及び確認書
第23期第1四半期（自 2022年1月1日 至 2022年3月31日）連結会計期間の四半期報告書及び確認書を2022年5月13日に近畿財務局長に提出しております。
第23期第2四半期（自 2022年4月1日 至 2022年6月30日）連結会計期間の四半期報告書及び確認書を2022年8月12日に近畿財務局長に提出しております。
第23期第3四半期（自 2022年7月1日 至 2022年9月30日）連結会計期間の四半期報告書を2022年11月14日、確認書を2022年11月15日にそれぞれ近畿財務局長に提出しております。
- (5) 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を2022年3月28日に近畿財務局長に提出しております。
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（関係会社受取配当金の計上）の規定に基づく臨時報告書を2022年8月10日に近畿財務局長に提出しております。
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（子会社の売却）の規定に基づく臨時報告書を2022年11月14日に近畿財務局長に提出しております。
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号並びに第19号（固定資産の譲渡）の規定に基づく臨時報告書を2023年3月10日に近畿財務局長に提出しております。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年3月28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 坂東和宏
業務執行社員

代表社員 公認会計士 松本勝幸
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（旧社名 日本商業開発株式会社）の2022年1月1日から2022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（旧社名 日本商業開発株式会社）及び連結子会社の2022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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は2023年3月10日開催の取締役会において、固定資産の譲渡を決議した。契約書締結日は2023年3月31日を予定している。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

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28,192百万円が計上され、総資産に占める割合は39.1%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、自然災害や新型コロナウイルス感染症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"> ・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。 ・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決裁申請書、取締役会議事録の閲覧を行い、決裁申請書の添付書類である事業計画を閲覧し、把握した。 ・見直しが行われた案件について再申請決裁申請書、取締役会議事録を査閲し、再申請を行った案件の背景や現状、近隣地域の販売動向、重要な将来の仮定である見直し後の販売価格などについて確認し、あるいは営業部門などに質問を行った。

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（旧社名 日本商業開発株式会社）の2022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（旧社名 日本商業開発株式会社）が2022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

2023年3月28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 坂東和宏
業務執行社員

代表社員 公認会計士 松本勝幸
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（旧社名 日本商業開発株式会社）の2022年1月1日から2022年12月31日までの第23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（旧社名 日本商業開発株式会社）の2022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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は2023年3月10日開催の取締役会において、固定資産の譲渡を決議した。契約書締結日は2023年3月31日を予定している。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

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。

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。