

## 【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】	2022年3月25日
【事業年度】	第22期（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）
【会社名】	地主株式会社（旧社名 日本商業開発株式会社）
【英訳名】	JINUSHI Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役会長 C E O 松岡 哲也
【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）

（注）2022年1月10日より会社名を上記のとおり変更いたしました。

## 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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月		2018年3月	2019年3月	2020年3月	2020年12月	2021年12月
売上高	(百万円)	31,260	39,834	74,187	29,886	56,177
経常利益	(百万円)	3,044	4,327	4,599	2,157	5,002
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	1,958	2,684	3,177	1,644	3,124
包括利益	(百万円)	2,191	2,085	2,974	1,976	3,397
純資産額	(百万円)	20,304	21,611	23,870	24,841	27,781
総資産額	(百万円)	67,251	99,597	75,054	71,220	86,337
1株当たり純資産額	(円)	1,135.12	1,196.94	1,305.43	1,358.52	1,519.30
1株当たり当期純利益金額	(円)	109.61	149.30	174.59	89.94	170.90
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	108.69	148.35	174.41	-	-
自己資本比率	(%)	30.2	21.7	31.8	34.9	32.2
自己資本利益率	(%)	10.4	12.8	14.0	6.8	11.9
株価収益率	(倍)	15.75	9.98	7.66	18.65	10.06
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	5,639	28,020	29,681	3,569	11,373
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	154	7	1,160	98	17,513
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	6,412	32,511	27,820	4,441	2,363
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	14,508	18,856	21,850	20,897	17,178
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	83 (66)	69 (1)	73 (1)	74 (1)	74 (1)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を第19期連結会計年度の期首から適用しており、第18期の連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

3. 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。

4. 第21期、第22期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

5. 第22期より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするために、第18期から第21期についても、金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月		2018年3月	2019年3月	2020年3月	2020年12月	2021年12月
売上高	(百万円)	29,301	35,868	72,827	29,427	45,446
経常利益	(百万円)	3,257	4,055	4,861	2,202	4,335
当期純利益	(百万円)	2,236	2,711	3,375	1,478	2,835
資本金	(百万円)	2,795	2,900	3,048	3,048	3,048
発行済株式総数	(株)	17,865,200	18,039,200	18,285,800	18,285,800	18,285,800
純資産額	(百万円)	15,107	17,054	19,710	20,178	22,550
総資産額	(百万円)	54,399	88,762	67,545	63,153	78,121
1株当たり純資産額	(円)	844.25	944.31	1,077.92	1,103.53	1,233.25
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 (-)	55.00 (-)	55.00 (-)	25.00 (-)
1株当たり当期純利益金額	(円)	125.21	150.78	185.46	80.87	155.04
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	124.16	149.82	185.27	-	-
自己資本比率	(%)	27.7	19.2	29.2	32.0	28.9
自己資本利益率	(%)	15.5	16.9	18.4	7.4	13.3
株価収益率	(倍)	13.78	9.88	7.21	20.74	11.09
配当性向	(%)	43.9	36.5	29.7	68.0	16.1
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	37 (-)	42 (-)	48 (-)	43 (-)	45 (-)
株主総利回り (比較指標：TOPIX(東証株価指数))	(%)	97.9 (113.5)	87.9 (105.2)	82.6 (92.8)	104.2 (119.3)	107.9 (131.7)
最高株価	(円)	1,932	2,024	1,785	1,842	1,920
最低株価	(円)	1,591	1,327	1,200	1,093	1,610

- (注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。
2. 第21期、第22期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を第19期事業年度の期首から適用しており、第18期の事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
4. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。
5. 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。
6. 第22期より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするために、第18期から第21期についても、金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

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一丁目13番25号に当社（資本金12,100千円）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9月	ファンド「デイスターモール1」に係る業務に携わる（同ファンドは2009年1月に解散）
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（資本金80,000千円）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」による不動産投資商品の当該商業リート（ケネディクス商業リート投資法人）への売却を開始
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にする
2016年4月	100%出資子会社地主アセットマネジメント株式会社（以下、「地主AM」という。）を設立
2016年5月	ニューリアルプロパティ株式会社による自己株式の取得に伴い、同社は当社の連結子会社となる
2016年9月	地主AMは、私募リートの運用開始にあたり、取引一任代理等の認可を受けるとともに、金融商品取引業（投資運用業）（関東財務局長（金商）第2951号）の登録を行なう 地主AMは、日本初の底地特化型私募リートである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社間で底地特化型の私募リートに係る「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は、「地主リート」の運用を開始
2017年3月	新日本商業開発株式会社を解散
2018年5月	100%出資子会社 JINUSHI USA INC. を設立
2018年7月	100%出資子会社地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社を設立
2019年11月	当社及び地主AMは、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、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
2019年12月	当社及び地主AMは、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、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
2020年12月	事業年度（決算日）を毎年1月1日から12月31日までに変更
2021年3月	2021年3月25日開催の定時株主総会で、商号を「日本商業開発株式会社」から「地主株式会社」へ変更する「定款一部変更の件」が承認（定款変更の効力発生日2022年1月10日）
2022年1月	地主株式会社へ商号変更

(注) 「JINUSHIファンド」

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（底地）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（底地）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し、建物投資はテナントが行うので再投資がならず、安定的な収益が長期にわたって見込めるビジネスモデルです。

### 3【事業の内容】

当社グループ（当社、子会社21社及び持分法適用関連会社1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プライベートリート投資法人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、当社保有の物件をテナントに賃貸する賃貸借業務及びファンド等からの不動産の運営管理であるプロパティマネジメント等を受託し、また投資法人の資産運用委託報酬を得るファンドフィー事業を行っております。
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」に記載のとおりであります。

#### (1) 不動産投資事業

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

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

#### (2) サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業

##### 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料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

不動産を当社グループが保有し、テナント等に賃貸する業務を行っております。

##### ファンドフィー業務

ファンド等からの不動産の運営管理であるプロパティマネジメント等を受託してファンドフィーや投資法人の資産運用委託報酬を得ております。

#### (3) 企画・仲介事業

##### 企画業務

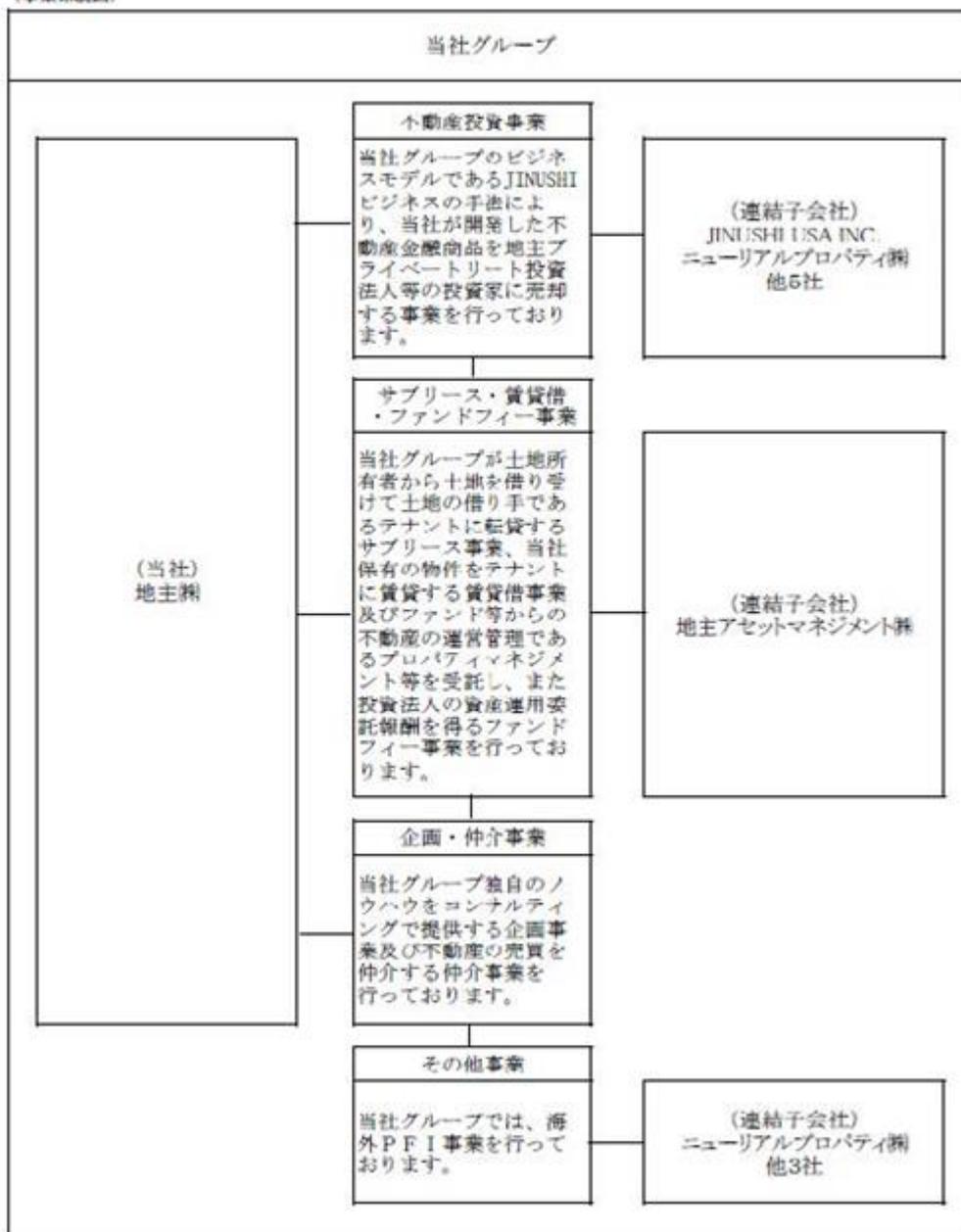
JINUSHIビジネスで培ったノウハウをもとに行うコンサルティング業務を行っております。

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

##### 仲介業務

不動産の売買を仲介する仲介事業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) 6	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. (注) 3	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 (注) 4	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)	
株式会社 ツノダ (注) 5	大阪市中央区	百万円 110	不動産投資事業	100	役員の兼任
その他10社					
(持分法適用関連会社)					
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)	

(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. JINUSHI USA INC.は、2021年6月に5,000千US\$の増資を行い、資本金を5,500千US\$といたしました。

4. 地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社は、2021年12月に90百万円の増資を行い、資本金を100百万円といたしました。

5. 株式会社ツノダについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等 (1) 売上高 7,553百万円  
(2) 経常利益 360百万円  
(3) 当期純利益 134百万円  
(4) 純資産額 4,049百万円  
(5) 総資産額 7,948百万円

6. 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

2021年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
全社共通	74 (1)
合計	74 (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

2021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)
45	39.6	5.0	16,944,663

セグメントの名称	従業員数(人)
全社共通	45
合計	45

- (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。

なお、前連結会計年度より決算期を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、当連結会計年度（2021年1月1日から2021年12月31日まで）と、比較対象となる前連結会計年度（2020年4月1日から2020年12月31日まで）の期間が異なるため、対前期増減率については記載しておりません。

#### (1) 経営方針、経営戦略等

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) 目標とする経営指標

当社グループは、株主価値を最大化する立場で収益性の高い事業展開を目指しております。そのため、売上高総利益率、売上高経常利益率、総資産利益率(ROA)、総資産回転率、自己資本比率、自己資本利益率(ROE)といった経営の収益性及び効率性に関する指標を重視した事業運営に留意しております。

	前期（2020年12月期）	当期（2021年12月期）
売上高総利益率	16.8%	16.5%
売上高経常利益率	7.2%	8.9%
総資産利益率(ROA)	2.3%	4.0%
総資産回転率	0.41回	0.71回
自己資本比率	34.9%	32.2%
自己資本利益率(ROE)	6.8%	11.9%

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

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、企画・仲介事業の3つの事業セグメントを展開しております。

「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。

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。

企画・仲介事業では、手数料収入を確保してまいります。

財務戦略としましては、リーマンショックの教訓を活かし、借入金の返済期間は概ね5～30年超の長期借入金であり、開発案件にかかる借入金は財務制限条項が付いておらず、途中弁済（約定弁済を除く）も求められません。なお、当社グループにおける当連結会計年度末の現金及び預金残高（連結）は17,264百万円であり、常に積極的な土地の仕入活動を行うために、手元流動性を高めてまいります。

また、「中期経営計画（2022-2026）」を公表し、2026年12月期の計画数値を開示いたしております。

（2026年12月期の計画数値）

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

(4) 経営環境及び会社の優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループを取り巻く経営環境は、足下では新型コロナウイルス感染症の感染拡大に対して、個人消費は減少し、一部の企業の経済活動が停滞をきたすなど、景気の先行きについては引き続き慎重な姿勢がみられます。

不動産及び不動産金融業界におきましては、一部の商業施設や宿泊施設においては引き続き収益が低迷し、オフィスの空室率も高い水準で推移したものの、不動産投資マーケット全体では、低金利等を背景に、投資家の旺盛な投資マインドが継続し、引き続き安定した市場を形成しております。

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JINUSHIビジネスを中心に新規販売用不動産の仕入に注力してまいります。

今回の新型コロナウイルス感染症拡大に伴う個人消費の顕著な例として、生活必需品を取扱う業種の業績は好調に推移したことを踏まえて、スーパー、ホームセンター、ドラッグストアや物流施設をテナントとして誘致し、底地マーケットの拡大を行ってまいります。なお、新型コロナウイルス感染症拡大によって、当社グループの連結業績予想に影響を与えるような事象は生じておりません。

不動産市況が悪化した場合の対応(売却活動)につきましては、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、自然災害と収益ボラティリティに強く、長期にわたり安定した収益を得ることができる当社商品(販売用不動産)の売却は、十分に可能と考えております。

今回のコロナ禍でも当社のJINUSHIビジネスの商品性が投資家から再認識されており、リーマンショック時と同様に、JINUSHIビジネスの商品性は他のアセットタイプと異なり、自然災害に強く、収益ボラティリティが低く安定しているということをさらに認識していただけるよう引き続き努めつつ、新型コロナウイルス感染症の影響による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。

今後の土地の仕入れ活動につきましては、社会的ニーズも高い生活必需品を取扱うテナントを主とし、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。

コロナ禍における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っております。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。

当社の2021年12月末時点における現金及び預金残高は17,264百万円と手元資金に不安はなく、加えて複数の金融機関との間で総額10,000百万円のコミットメントライン契約、及び総額29,600百万円の借入枠設定契約を締結していること、借入金について財務制限条項が付かず、5年から30年超の長期借入を実現していることから、当社の財務体質は極めて健全かつ盤石であります。

引き続き新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大の影響等により、世界経済は不透明感が増すなか、不測の事態に備えるべく、金融機関とコミットメントライン契約を締結していることに加え、借入枠設定契約を締結し、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。

なお、今般の新型コロナウイルスの感染症の影響及び対応策につきましては、「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」に記載のとおりです。

#### 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、現在は東京圏・大都市近隣の物件をターゲットにするよう努めております。

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、事業会社や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。

また、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。

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18期 (連結)	第19期 (連結)	第20期 (連結)	第21期 (連結)	第22期 (連結)
決算年月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2020年12月	2021年12月
売上高合計(百万円)	31,260	39,834	74,187	29,886	56,177
不動産投資事業	30,401	38,676	73,533	29,455	55,157
サブリース・賃貸借・ ファンドフィー事業	480	555	647	415	996
企画・仲介事業	21	195	6	16	23
その他	356	406	-	-	-
営業利益(百万円)	3,684	4,446	5,244	2,420	5,475
経常利益(百万円)	3,044	4,327	4,599	2,157	5,002
親会社株主に帰属する当期 純利益(百万円)	1,958	2,684	3,177	1,644	3,124
純資産額(百万円)	20,304	21,611	23,870	24,841	27,781
総資産額(百万円)	67,251	99,597	75,054	71,220	86,337

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

- セグメント別の業績につきましては、従来、「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」の3区分としておりました。第17期から第19期についてはニューリアルプロパティ株式会社を連結の範囲に含めたことにより、報告セグメントを従来の3事業に「その他事業」を追加し、4事業としておりましたが、第20期から当該「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。
- 『税効果会計に係る会計基準』の一部改正(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を第19期連結会計年度より適用しており、第18期以前の連結会計年度の金額は組替え後の金額で表示しております。
- 第21期より決算期を3月31日から12月31日に変更しました。また、国内子会社の決算期も3月31日から12月31日に変更しました。これに伴い、決算期変更の経過期間となる第21期は、2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間となります。当社及び国内子会社は4月1日から12月31日までの9ヶ月間、12月決算の海外子会社は1月1日から12月31日までの12ヶ月間であります。
- 第22期より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするため、第18期から第21期についても、金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

## 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、ほぼ全額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

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（2021年12月末時点における現金及び預金残高（連結）は17,264百万円）、複数の金融機関との間で総額10,000百万円のコミットメントライン契約、及び総額29,600百万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18期 (連結)	第19期 (連結)	第20期 (連結)	第21期 (連結)	第22期 (連結)
決算年月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2020年12月	2021年12月
有利子負債残高 (百万円)	41,063	73,762	46,564	43,300	49,812
総資産額 (百万円)	67,251	99,597	75,054	71,220	86,337
有利子負債依存度 (%)	61.06	74.06	62.04	60.80	57.7

(注) 1. 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。

2. 第22期より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするために、第18期から第21期についても、金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

#### 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）

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
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）
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松岡哲也（本報告書提出日現在：代表取締役会長CEO）は、当社設立以来の最高経営責任者であり、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。なお、本報告書提出日現在、代表取締役社長CEOに西羅弘文が就任しており、代表取締役は複数名体制であります。

##### 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】

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、前連結会計年度より決算期を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日に変更いたしました。これに伴い、当連結会計年度（2021年1月1日から2021年12月31日まで）と、比較対象となる前連結会計年度（2020年4月1日から2020年12月31日まで）の期間が異なるため、当連結会計年度の経営成績に関する前期比較の記載は省略しております。

(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。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりであります。

a. 財政状態

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15,116百万円増加の86,337百万円となりました。これは主に大手リース会社等への販売用不動産の売却を進めた中、順調に仕入れを行い、保有する販売用不動産の残高が3,607百万円増加したこと、長期賃貸事業を推し進めるべく有形固定資産（土地）を新規取得したことから14,111百万円増加したこと等によります。

負債の部は、前連結会計年度末に比べ12,176百万円増加の58,555百万円となりました。これは主に販売用不動産の仕入に伴い、借入金の総額が6,541百万円増加したこと、未払法人税等が3,747百万円増加したこと、繰延税金負債が766百万円増加したこと等によります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ2,940百万円増加の27,781百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益3,124百万円を計上したこと及び剰余金の配当457百万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32.2%となりました。

b. 経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言が、長期間に渡って継続されたことにより、依然として厳しい状況でありましたが、新型コロナウイルスワクチンの普及により個人消費や企業収益、経済活動などに持ち直しの動きもあり、一部に明るい兆しもみられました。一方で一部の国でロックダウンが実施されたほか、半導体や電子部品をはじめとする材料の供給が国際的にひっ迫し、物流も滞ったことで、全体としては先行きへの不透明感が未だ残る中で推移いたしました。

不動産及び不動産金融業界におきましては、一部の商業施設や宿泊施設においては引き続き収益が低迷し、オフィスの空室率も高い水準で推移したものの、不動産投資マーケット全体では、低金利等を背景に、投資家の旺盛な投資マインドが継続し、引き続き安定した市場を形成しております。

なお、当社が展開するJINUSHI ビジネスのテナントは、スーパー、ホームセンター、ドラッグストアをはじめとした生活必需品を取扱う業種（物流を含む）で約8割を構成しており、このようなテナントは、コロナ禍でも概ね経営成績は好調に推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、2021年5月に優良な不動産を所有する株式会社ツノダの発行済株式の全てを取得して子会社化するなど、販売用不動産の仕入を推し進めました。また、コロナ禍でもテナントの退店や賃料の減額などが発生していない長期安定収益を生み出すJINUSHI ビジネスに対する評価が、金融機関や投資家を中心に高まり、販売用不動産の包括的な売買取引に係る枠を設定する基本協定書（以下、「包括的売買枠」といいます。）に基づき、大手リース会社等への売却が進みました。

財務戦略といたしましては、リーマンショックの教訓を活かし、借入金の返済期間は概ね5～30年超の長期借入金であり、開発案件にかかる借入金は財務制限事項が付いておらず、途中弁済（約定弁済を除く）も求められません。なお、当社グループにおける当連結会計年度末の現金及び預金残高（連結）は17,264百万円であり、常に積極的な土地の仕入活動を行うために、手元流動性を高めております。

また、JINUSHI ビジネスによる不動産金融商品の一部を、自己資金の活用により、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拡大し、当連結会計年度末の固定資産（土地）残高（連結）は

16,994百万円となりました。当社は独自の不動産投資手法「JINUSHIビジネス」により、追加投資がかからず、安定的な収益が長期にわたって見込める不動産金融商品を開発し、売却する、いわゆるフロービジネスによって大半の売上、利益を計上してきました。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商品へのニーズは根強く、底地マーケットは更に拡大していくものと考えております。一方、将来の予期せぬマーケット環境の変動に備え、より安定した事業構造への変革を図る必要があると考え、保有する現預金を一部活用することで、JINUSHIビジネスによる不動産金融商品を長期保有し、安定的な収益の拡大により事業構造の安定化を推し進めてまいります。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は56,177百万円、営業利益は5,475百万円、経常利益は5,002百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は3,124百万円となりました。

当社は、地主アセットマネジメント株式会社及び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。）との間でスポンサーサポート契約を締結しており、地主リーートのスポンサー会社であります。このスポンサーサポート契約に基づいて、地主リートへ2022年1月7日にJINUSHIビジネスによる不動産金融商品を3物件売却（売却価格4,915百万円）しております。

地主リートは、機関投資家を対象とした第6回目の増資で25物件を取得し、運用資産規模は1,515億円となりました。今後は中期で3,000億円以上の規模を目指していきます。

当社の新しいブランディングといたしまして、2022年1月10日付で商号を「日本商業開発株式会社」から「地主株式会社」へ変更いたしました。テレビCMの制作及び放映、新聞広告を掲載するなど、引き続き市場において、自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的に収益を得ることができるJINUSHIビジネスをより一層広めてまいります。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

#### 不動産投資事業

当連結会計年度も優良案件の仕入れを順調に拡大させ、包括売買取引契約に基づいて大手リース会社をはじめとする機関投資家等へ案件を売却し、安全な不動産金融商品を提供してまいりました。

不動産投資事業におきましては、売上高は55,157百万円、セグメント利益は8,319百万円となりました。

#### 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、安定した資産管理フィーが売上に寄与し、売上高は996百万円、セグメント利益は656百万円となりました。

#### 企画・仲介事業

企画・仲介事業におきましては、企画業務が売上に寄与し、売上高は23百万円、セグメント利益は15百万円となりました。

#### 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、大手リース会社を主な売却先として販売用不動産を順調に売却したこと、優良案件の仕入や長期賃貸事業を目的とする有形固定資産の取得に伴う金融機関からの資金調達を引き続き順調に行えたこと等により、17,178百万円となりました。

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4,927百万円となり、販売用不動産が5,364百万円減少したこと等により、増加した資金は11,373百万円となりました。

##### （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、有形固定資産や子会社株式の取得による支出等により、減少した資金は17,513百万円となりました。

(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35,078百万円となり、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、増加した資金は2,363百万円となりました。

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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	前期増減比(%)
不動産投資事業(百万円)	55,157	-
サブリース・賃貸借・ ファンドフィー事業(百万円)	996	-
企画・仲介事業(百万円)	23	-
合計(百万円)	56,177	-

- (注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。  
2. 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。  
3. 前連結会計年度は、決算期の変更により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。このため、前期増減比については記載していません。

相手先	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)		当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
エムエル・エステート株式会社	10,023	33.5	-	-
芙蓉総合リース株式会社	7,182	24.0	-	-
株式会社九州リースサービス	4,014	13.4	-	-
地主プライベートリート投資法人	-	-	13,161	23.4
DREAMプライベートリート投資法人	-	-	8,790	15.6
S M F L 未来パートナーズ株式会社	-	-	7,480	13.3

4. 上記の金額には、消費税等は含んでおりません。  
5. 前連結会計年度における地主プライベートリート投資法人、DREAMプライベートリート投資法人、S M F L 未来パートナーズ株式会社については、総販売実績に対する割合が100分の10未満のため記載を省略しております。  
6. 当連結会計年度におけるエムエル・エステート株式会社、芙蓉総合リース株式会社、株式会社九州リースサービスについては、総販売実績に対する割合が100分の10未満のため記載を省略しております。

(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格については、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

##### (資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べ15,116百万円増加の86,337百万円となりました。これは主に大手リース会社等への販売用不動産の売却を進めた中、順調に仕入れを行い、保有する販売用不動産の残高が3,607百万円増加したこと、長期賃貸事業を推し進めるべく有形固定資産(土地)を新規取得したことから14,111百万円増加したこと等によります。

##### (負債)

負債は、前連結会計年度末に比べ12,176百万円増加の58,555百万円となりました。これは主に販売用不動産の仕入に伴い、借入金の総額が6,541百万円増加したこと、未払法人税等が3,747百万円増加したこと、繰延税金負債が766百万円増加したこと等によります。

##### (純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ2,940百万円増加の27,781百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益3,124百万円を計上したこと及び剰余金の配当457百万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32.2%となりました。

#### 経営成績の分析

##### (売上高)

当連結会計年度における売上高は、56,177百万円となりました。これは主に地主リートほか、包括売買取引の契約に基づいて大手リース会社等へ販売用不動産を売却したことによります。

セグメント別の売上高については、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載しております。

##### (売上総利益)

当連結会計年度における売上総利益は、9,263百万円となりました。

##### (営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、3,788百万円となりました。

以上の結果、当連結会計年度の営業利益は5,475百万円となりました。

##### (経常利益)

当連結会計年度における営業外収益は、285百万円となりました。営業外費用は、758百万円となりました。

以上の結果、当連結会計年度の経常利益は5,002百万円となりました。

##### (親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度における特別利益はありません。特別損失は、子会社整理損により73百万円となりました。

以上の結果、親会社株主に帰属する当期純利益は3,124百万円となりました。

#### 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、次のとおりであります。

当社グループは、当連結会計年度におきましても、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10,000百万円、及び金融機関3行と借入枠設定契約29,600百万円をそれぞれ締結しております。これにより大口の不動産投資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。

また、前連結会計年度に引き続き、金融機関や投資家を中心としたJINUSHIビジネスへの高い評価の裏付けとして、大手リース会社等への物件売却が進展しております。一方、取得も順調であることから、資金調達は好循環を継続しており、健全な財務基盤を維持しております。

この結果、当連結会計年度においては複数の有力金融機関から総額48,593百万円の借入を行ったことに加え、株式会社ツノダの連結子会社化があった一方で、総額45,743百万円の借入を返済しており、当期末における当社グループの借入金総額は49,730百万円と、前期末比6,541百万円の増加となりました。

なお、当連結会計年度末における現金及び預金は17,264百万円となっております。

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。

2020年12月24日に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、2020年12月期より決算期を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、当連結会計年度（2021年1月1日から2021年12月31日まで）と、比較対象となる前連結会計年度（2020年4月1日から2020年12月31日まで）の期間が異なるため、対前期増減率については記載しておりません。なお、前連結会計年度は、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ヶ月間を連結対象期間としておりました。

売上高総利益率は16.5%、経常利益率は8.9%、ROEは11.9%となりました。

	2021年12月期 (計画)	2021年12月期 (実績)	2021年12月期 (計画比)
売上高	51,000百万円	56,177百万円	5,177百万円 (10.2%増)
経常利益	4,200百万円	5,002百万円	802百万円 (19.1%増)
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,900百万円	3,124百万円	224百万円 (7.8%増)
売上高総利益率	19.0%	16.5%	-
売上高経常利益率	8.2%	8.9%	-
自己資本利益率(ROE)	11.0%	11.9%	-

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 財政状態及び経営成績の状況」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

#### 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。

この結果、当社は「JINUSHI ファンド」に加え、より安定的な売却先を確保し、投資対象エリアの拡大等更なる投資機会の獲得につながります。

#### 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 S M F L みらいパートナーズ株式会社

(1) 売買枠設定額

300億円

(2) 売買枠設定期

2019年11月18日～2025年1月31日まで

(3) 備考

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

・締結先 エムエル・エステート株式会社

(1) 売買枠設定額

300億円

(2) 売買枠設定期

2019年12月10日～2025年1月31日まで

(3) 備考

エムエル・エステート株式会社が売買枠にて取得する不動産を売却する際は、地主 A M 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13,373百万円であります。

その主な内容は、長期賃貸事業を推し進めるべく有形固定資産（土地）を新規取得したことによります。

なお、保有目的の変更により、販売用不動産750百万円を土地に振替えております。

#### 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。

2021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	17	-	25	30	2	76	20	31
東京支店 (東京都千代田区)	全社共通	事務所	161	-	33	169	19	383	21	159
名古屋支店 (名古屋市中村区)	全社共通	事務所	93	-	11	27	9	141	4	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	-	13,283 (42,290.10)	-	-	-	13,283	-	-

- (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

2021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㈱	本社 (東京都千代田区)	全社共通	事務所	43	5	71	13	134	19	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】

重要な設備の新設、除却等の計画はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	48,000,000
計	48,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2021年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2022年3月25日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	18,285,800	18,285,800	東京証券取引所 名古屋証券取引所 (各市場第一部)	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)
2017年4月1日～ 2018年3月31日 (注)	2,400	17,865,200	1	2,795	1	2,774
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】

2021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)	-	15	18	137	63	28	17,959	18,220	-
所有株式数 (単元)	-	15,509	1,404	2,341	7,911	146	155,504	182,815	4,300
所有株式数の 割合(%)	-	8.48	0.76	1.28	4.32	0.07	85.06	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】

2021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	6,185,300	33.82
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	1,060,400	5.79
西羅 弘文	東京都目黒区	367,500	2.00
入江 賢治	大阪府東大阪市	262,100	1.43
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	247,900	1.35
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)	102,700	0.56
中道 康詞	東京都港区	100,000	0.54
OLD WESTBURY SMALL AND MID CAP STRATEGIES FUND (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店)	760 MOORE ROAD KING OF PRUSSIA, PA 19406 (東京都新宿区新宿6-27-30)	86,800	0.47
計	-	8,768,700	47.95

(7)【議決権の状況】  
【発行済株式】

2021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 18,281,400	182,814	-
単元未満株式	普通株式 4,300	-	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	-	182,814	-

(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】

2021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

(注) 当社は2022年1月10日付で日本商業開発株式会社から地主株式会社に商号変更しております。

## 2【自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

### (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、2022年3月1日からこの有価証券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。

配当金につきましては、安定した配当政策を実施することを基本に考え、事業年度ごとの利益の状況、将来の事業展開などを勘案し、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22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22期定時株主総会の決議を経て、1株当たり金50円とさせていただきます。

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

なお、第22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)
2022年3月24日 定時株主総会決議	914	50

## 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

当社は、2020年6月25日開催の第20期定時株主総会の決議によって、取締役会の監督機能の一層の強化とガバナンス体制の充実を図ることを目的に監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行いたしました。

#### イ. 企業統治の体制の概要

当社では、代表取締役会長CEOである松岡哲也をはじめ、代表取締役社長COOとして経営判断を行い業務執行する西羅弘文、及び取締役松本和也、後藤茂夫の4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。

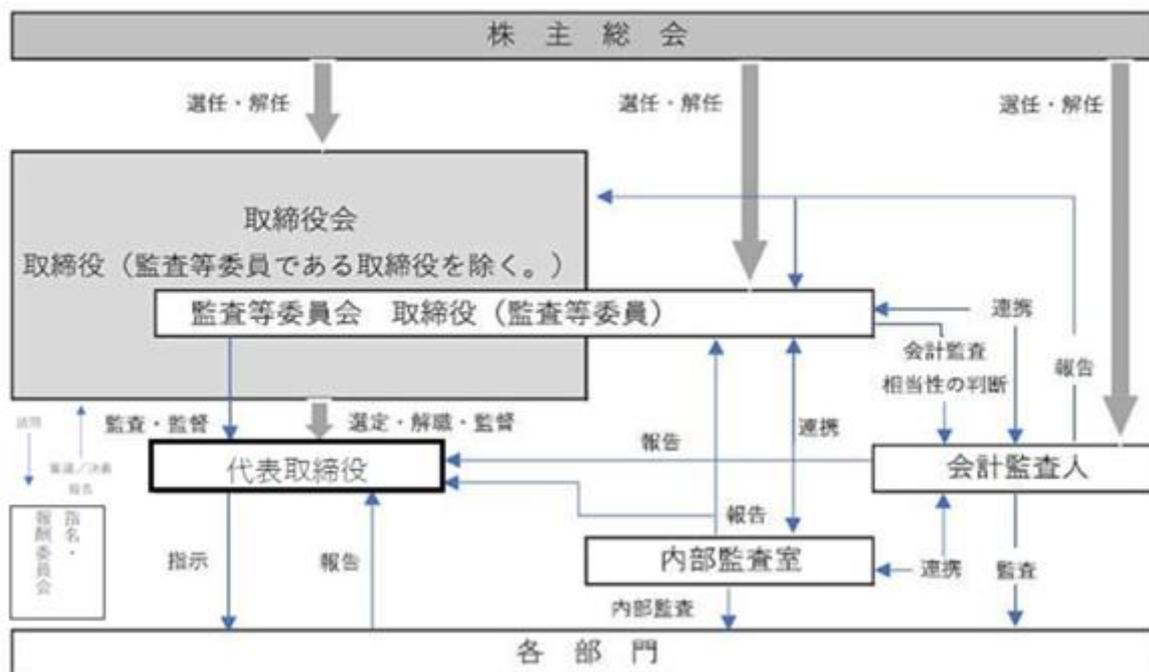
#### ロ. 当該体制を採用する理由

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、内部統制システムをコーポレート・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、代表取締役を委員長とし、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3事業年度を期間とする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を積極的に活用したシステムにより、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. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況  
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8名 女性 - 名 ( 役員のうち女性の比率 - % )

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 ( 株 )
代表取締役会長 C E O	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 代表取締役社長就任 2018年 5 月 JINUSHI USA INC.代表取締役社長 ( 現任 ) 2022年 3 月 代表取締役会長 C E O 就任 ( 現任 )	( 注 ) 2	6,185,300
代表取締役社長 C O O	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 就任 ( 現任 )	( 注 ) 2	367,500
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就任 ( 現任 )	( 注 ) 2	15,000
取締役 大阪営業本部長	後藤 茂夫	1973年 5 月15日生	1997年 4 月 近鉄不動産株式会社入社 2005年 2 月 生駒シービーリチャードエリス株式会社 入社 ( 現シービーアールイー株式会社 ) 2007年 6 月 オリックス株式会社入社 2016年 2 月 当社入社 2018年 3 月 当社大阪営業本部長 2022年 3 月 当社取締役大阪営業本部長就任 ( 現任 )	( 注 ) 2	-

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) (常勤)	西村 浩之	1958年8月11日生	1983年4月 株式会社富士銀行(現株式会社みずほ銀行)入行 2008年10月 韓国外換銀行(現KEBハナ銀行)入行 大阪支店コンプライアンス・オフィサー 2013年4月 同行日本地域統括コンプライアンス・オフィサー 2020年6月 当社取締役(監査等委員)就任(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就任 2000年10月 税理士登録 2006年11月 当社監査役就任 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)就任(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 同社常勤監査役就任 2006年9月 株式会社アラミス監査役就任(現任) 2013年6月 当社監査役就任 2020年6月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注) 1、3	1,000
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 当社取締役就任 2018年7月 志和・高橋総合法律事務所(現任) 2020年6月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注) 1、3	-
計					6,587,300

- (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. 2022年3月24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。  
4. 2020年6月25日開催の第20期定時株主総会の決議を経て、同日付けで監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行しております。

#### 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並びにKEBハナ銀行と当社との間には借入金等の取引実績があるものの、人的関係、資本的关系、その他の利害関係はありません。

社外取締役である清水 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、資本的关系、取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役である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、資本的关系、取引関係その他の利害関係はありません。

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

これら社外取締役につきましては、当社及び当社取締役等と直接利害関係のない有識者等から選任するよういたしております。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等を有しております。

（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こと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の際し、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

当社では、2020年6月25日開催の第20期定時株主総会の決議によって、取締役会の監督機能の一層の強化とガバナンス体制の充実を図ることを目的に監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行しており、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。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います。

また、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。

#### 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き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

14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8名であります。

#### ホ. 監査法人の選定方針と理由

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

#### ヘ. 監査等委員会による監査法人の評価

当社の監査等委員会は、監査法人に対して日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を参考にして評価を行い、同法人による会計監査は、従前から適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	19	-	29	-
連結子会社	-	-	-	-
計	19	-	29	-

(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公認会計士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、2021年3月11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ます。また、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。当該決定方針は次のとおりです。

・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、任意の諮問委員会は設置していませんが、株主総会で承認を受けた報酬総額の範囲内で、個別の報酬の額を取締役会で決定しています。具体的には、会社の業績と個人の業績を考慮し、業務執行という役割を踏まえた職責に応じた一定水準の確定報酬の年俸（等分し、月例固定報酬で支給）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社長が各取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個別報酬案をもとに、監査等委員である取締役も出席する取締役会で個別報酬額の策定経緯を説明し、監査等委員である取締役の提言も十分に尊重・協議したうえで各個別の報酬額を取締役会で決議しています。

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。改訂後の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（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社長が各取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個別報酬案を指名・報酬委員会にて説明し、同委員会にて審議します。その後、代表取締役社長から取締役会で個別報酬額の策定経緯を説明し、指名・報酬委員会からの答申についても報告したうえで各個別の報酬額を取締役会で決議します。

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、世間水準等を考慮し、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。

・2021年3月25日開催取締役会 「各取締役に対する報酬について」

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。)	302	302	-	-	-	4
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	33	33	-	-	-	4

- (注) 1. 上記には、2021年3月25日開催の第21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)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	117	取締役	提出会社	117	-	-	-
原田 博至	117	取締役	提出会社	117	-	-	-

(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	284

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

銘柄	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	303	定量的な保有効果の記載は困難ですが、良好な関係の維持、強化を図るために新規保有したため増加しております。信頼関係の構築・維持強化の必要性や事業上の取引状況等に基づく保有意義、同社との取引関係等による経済合理性について取締役会で定期的に検証・審議を行い、保有の合理性があると判断しております。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

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

八. 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)		
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
	14	14		
コーナン商事株式会社	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) (株式数が増加した理由)新規保有したため	無
	269	-		

(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、2021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。

(3) 当社の連結財務諸表及び財務諸表に掲記される科目、その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度及び当事業年度より百万円単位で記載することに変更しております。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び前事業年度についても百万円単位に組替え表示しております。

(4) 当社は、2020年12月24日開催の臨時株主総会で、「定款の一部変更の件」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前連結会計年度は、2020年4月1日から12月31日までの9ヶ月間となります。なお、国内子会社は2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間、12月決算の海外子会社は2020年1月1日から2020年12月31日までの12ヶ月間を連結しております。

### 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（2021年1月1日から2021年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2021年1月1日から2021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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 20,897	1 17,264
営業未収入金	198	205
販売用不動産	1 38,387	1 41,995
前渡金	371	169
前払費用	102	269
その他	116	97
流動資産合計	60,074	60,002
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	390	364
車両運搬具及び工具器具備品(純額)	60	54
土地	1 2,883	1 16,994
リース資産(純額)	102	75
有形固定資産合計	2 3,436	2 17,488
無形固定資産		
商標権	2	3
その他	52	222
無形固定資産合計	54	225
投資その他の資産		
投資有価証券	293	581
関係会社株式	6,175	6,465
関係会社出資金	4	1
出資金	505	676
敷金及び保証金	497	623
長期前払費用	91	98
その他	175	262
貸倒引当金	89	88
投資その他の資産合計	7,654	8,621
固定資産合計	11,146	26,335
資産合計	71,220	86,337

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	187	112
短期借入金	797	1,126
1年内返済予定の長期借入金	1,204	1,903
未払金	383	506
未払費用	75	75
リース債務	31	32
未払法人税等	5	3,753
未払消費税等	4	53
預り金	113	114
前受金	20	440
前受収益	111	126
1年内返還予定の預り保証金	1,634	1,751
その他	1	2
流動負債合計	5,400	13,999
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1,40,357	1,42,700
長期預り敷金保証金	163	619
リース債務	79	49
繰延税金負債	234	1,000
債務履行引受引当金	-	110
その他	143	75
固定負債合計	40,978	44,555
<b>負債合計</b>	<b>46,379</b>	<b>58,555</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	3,048	3,048
資本剰余金	4,657	4,657
利益剰余金	17,634	20,302
自己株式	0	0
株主資本合計	25,341	28,009
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	32	38
為替換算調整勘定	467	189
その他の包括利益累計額合計	499	227
<b>純資産合計</b>	<b>24,841</b>	<b>27,781</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>71,220</b>	<b>86,337</b>

## 【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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	29,886	56,177
売上原価	24,867	46,913
売上総利益	5,019	9,263
販売費及び一般管理費	2,599	3,788
営業利益	2,420	5,475
営業外収益		
受取利息	1	0
受取配当金	0	0
有価証券利息	4	5
持分法による投資利益	130	-
償却債権取立益	381	0
業務受託料	106	116
為替差益	-	138
その他	12	23
営業外収益合計	636	285
営業外費用		
支払利息	392	457
資金調達費用	120	212
持分法による投資損失	-	83
為替差損	377	-
その他	9	5
営業外費用合計	899	758
経常利益	2,157	5,002
特別損失		
子会社整理損	-	73
特別損失合計	-	73
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	2,157	4,928
匿名組合損益分配額	0	0
税金等調整前当期純利益	2,156	4,927
法人税、住民税及び事業税	612	4,006
法人税等調整額	99	2,203
法人税等合計	512	1,802
当期純利益	1,644	3,124
非支配株主に帰属する当期純利益	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	1,644	3,124

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益	1,644	3,124
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4	5
為替換算調整勘定	336	278
その他の包括利益合計	331	272
包括利益	1,976	3,397
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,976	3,397
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2020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	16,995	0	24,702
当期変動額					
剰余金の配当			1,005		1,005
親会社株主に帰属する当期純利益			1,644		1,644
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	-	-	638	-	638
当期末残高	3,048	4,657	17,634	0	25,341

	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	27	803	831	23,870
当期変動額				
剰余金の配当				1,005
親会社株主に帰属する当期純利益				1,644
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	4	336	331	331
当期変動額合計	4	336	331	970
当期末残高	32	467	499	24,841

当連結会計年度（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

## 【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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,156	4,927
減価償却費	72	92
のれん償却額	-	56
持分法による投資損益(は益)	3	378
子会社整理損	-	73
償却債権取立益	381	0
受取利息	1	0
受取配当金	0	0
有価証券利息	4	5
支払利息	392	457
為替差損益(は益)	306	43
控除対象外消費税等	168	335
売上債権の増減額(は増加)	51	7
たな卸資産の増減額(は増加)	2,578	5,364
仕入債務の増減額(は減少)	23	80
前渡金の増減額(は増加)	753	139
前払費用の増減額(は増加)	56	165
未払費用の増減額(は減少)	22	23
未払金の増減額(は減少)	26	91
未払消費税等の増減額(は減少)	20	50
預り金の増減額(は減少)	82	0
前受金の増減額(は減少)	25	420
前受収益の増減額(は減少)	14	26
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	230	19
その他	94	112
小計	5,991	12,212
利息及び配当金の受取額	38	12
利息の支払額	369	473
法人税等の支払額	2,090	377
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,569	11,373
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額(は増加)	-	85
有形固定資産の取得による支出	55	13,373
敷金及び保証金の差入による支出	18	129
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	-	2 3,134
出資金の払込による支出	-	171
投資有価証券の取得による支出	-	303
その他	24	16
投資活動によるキャッシュ・フロー	98	17,513

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	302	329
長期借入れによる収入	21,465	37,599
長期借入金の返済による支出	24,581	35,078
リース債務の返済による支出	20	27
配当金の支払額	1,003	458
その他	-	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,441	2,363
<b>現金及び現金同等物に係る換算差額</b>		
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	17	57
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	953	3,718
現金及び現金同等物の期首残高	21,850	20,897
現金及び現金同等物の期末残高	1 20,897	1 17,178

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 17社

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

(2) 主要な非連結子会社の名称等

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

(3) 連結の範囲に関する事項

当連結会計年度において株式の取得により1社増加し、会社清算により2社減少しております。

(株式の取得により含めたもの)

株式会社ツノダ

(会社清算により除外したもの)

エヌアールピー ホールディングス コーポレーション

ケージー ランド ニューヨーク コーポレーション

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用関連会社の数 1社

持分法適用関連会社の名称 トンネルホールディングスPTY. リミテッド

3. 連結決算日の変更に関する事項

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前連結会計年度は、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、国内子会社は2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間、12月決算の海外子会社は2020年1月1日から2020年12月31日までの12ヶ月間を連結しております。

4. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、株式会社ツノダの決算日は、6月30日であります。

連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

## 5. 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

##### (時価のあるもの)

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

##### (時価のないもの)

移動平均法による原価法を採用しております。

#### たな卸資産

##### (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

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。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっており、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、たな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。なお、「匿名組合出資預り金」は固定負債「その他」に含めて表示しております。

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

販売用不動産	41,995百万円
評価損計上額	206百万円

(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。

(未適用の会計基準等)

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり  
ます。

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「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 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の  
詳細なガイダンス(国際財務報告基準(IFRS)においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準において  
はAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」)を定めている状況を踏まえ、企業会計基  
準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準と  
の整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方  
法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定  
めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間  
の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で未定であり  
ます。

## (表示方法の変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書き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内容については記載しておりません。

## (追加情報)

## (保有目的の変更)

保有目的の変更により、販売用不動産から有形固定資産(土地)へ750百万円を振替えております。

## (連結貸借対照表関係)

## 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。

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
販売用不動産	35,973百万円	35,419百万円
土地	2,867	750
現金及び預金	608	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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
短期借入金	- 百万円	1,126百万円
1年内返済予定の長期借入金	2,034	5,603
長期借入金	40,357	33,981

## 2 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
	190百万円	249百万円

## 3 コミットメントライン等

前連結会計年度(2020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 (2020年12月31日)
貸出コミットメントの総額	5,500百万円
借入実行残高	470
差引額	5,030

## (2) 借入枠設定契約

	当連結会計年度 (2020年12月31日)
貸出枠の総額	21,800百万円
借入実行残高	696
差引額	21,104

当連結会計年度（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

	当連結会計年度 (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

	当連結会計年度 (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

（連結損益計算書関係）

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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
役員報酬	337百万円	457百万円
給与手当	764	1,036
減価償却費	56	83
地代家賃	272	351

（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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	6百万円	15百万円
組替調整額	2	4
税効果調整前	4	11
税効果額	0	5
その他有価証券評価差額金	4	5
為替換算調整勘定		
当期発生額	336	352
組替調整額	-	73
為替換算調整勘定	336	278
その他の包括利益合計	331	272

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2020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
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,005	55	2020年3月31日	2020年6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
2021年3月25日 定時株主総会	普通株式	457	利益剰余金	25	2020年12月31日	2021年3月26日

当連結会計年度（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

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
現金及び預金勘定	20,897百万円	17,264百万円
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	20,897	17,178

2 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに株式会社ツノダを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	10,901百万円
固定資産	1
のれん	225
流動負債	902
固定負債	6,084
取得価額	4,140
現金及び現金同等物	1,006
差引:取得のための支出	3,134

1. 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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	2,867百万円	750百万円

(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「5. 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取引を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。

(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。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注）2.参照）。

前連結会計年度（2020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)現金及び預金	20,897	20,897	-
(2)営業未収入金	198	198	-
(3)投資有価証券			
其他有価証券	261	261	-
資産計	21,357	21,357	-
(1)営業未払金	187	187	-
(2)短期借入金	797	797	-
(3)1年内返済予定の長期借入金	2,034	2,034	-
(4)リース債務(*)	110	109	0
(5)未払法人税等	5	5	-
(6)長期借入金	35,656	35,656	-
負債計	38,791	38,791	0
(1)デリバティブ取引	-	-	-
デリバティブ計	-	-	-

(\*) 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。

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)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1)現金及び預金	17,264	17,264	-
(2)営業未収入金	205	205	-
(3)投資有価証券 その他有価証券	549	549	-
資産計	18,019	18,019	-
(1)営業未払金	112	112	-
(2)短期借入金	1,126	1,126	-
(3)1年内返済予定の長期借入金	915	915	-
(4)リース債務(*)	81	81	0
(5)未払法人税等	3,753	3,753	-
(6)長期借入金	42,700	42,700	-
負債計	48,689	48,688	0
(1)デリバティブ取引	-	-	-
デリバティブ計	-	-	-

(\*) 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。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項  
資 産

(1)現金及び預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2)営業未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3)投資有価証券

投資有価証券の時価については、株式は取引所の価格によっており、債券は取引金融機関から提示された価格によっております。

負債

(1)営業未払金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2)短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3)1年内返済予定の長期借入金

1年内返済予定の長期借入金のうち、固定金利によるものは、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、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。

(4)リース債務

これらの時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入又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ます。

(5)未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(6)長期借入金

長期借入金のうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入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ます。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、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。

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。

2.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	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
(1)投資有価証券(*1)		
その他有価証券 非上場株式	32	32
(2)関係会社株式(*4)	6,175	6,465
(3)敷金及び保証金(*2)	497	623
(4)1年内返還予定の預り保証金(*3)	1,634	1,751
(5)長期預り敷金保証金(*3)	163	619
(6)1年内返済予定の長期借入金(*4)	-	4,988
(7)長期借入金(*4)	4,701	-

(\*1) 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(3)投資有価証券」には含めておりません。

(\*2) 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。

(\*3) 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。

(\*4) 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。

3. 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(2020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)
現金及び預金	20,897	-	-	-
営業未収入金	198	-	-	-
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)	-	246	-	-
合計	21,095	246	-	-

当連結会計年度(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)
現金及び預金	17,264	-	-	-
営業未収入金	205	-	-	-
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	17,734	-	-	-

4. 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(2020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)
長期借入金	2,034	6,207	1,552	2,457	2,005	28,135
リース債務	31	31	21	19	5	0
合計	2,066	6,239	1,573	2,477	2,010	28,135

当連結会計年度(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)
長期借入金	5,903	3,564	1,320	2,448	11,849	23,516
リース債務	32	22	19	6	0	-
合計	5,936	3,587	1,340	2,455	11,850	23,516

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2020年12月31日)

	種類	当連結会計年度 (2020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	-	-	-
	(2) 債券	246	286	39
	(3) その他	-	-	-
	小計	246	286	39
合計	261	291	29	

(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連会社株式は含めておりません。

当連結会計年度(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連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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

該当事項はありません。

(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(2020年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2021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(2020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	長期借入金	4,701	4,701	(注)
合計			4,701	4,701	-

(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、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(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おります。

(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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
繰延税金資産		
借地権否認額	22百万円	22百万円
ゴルフ会員権評価損	6	6
繰越欠損金	2,505	2,372
未払事業税	6	182
販売用不動産評価減	43	94
債務履行引受引当金	-	33
貸倒引当金	163	164
その他	74	149
繰延税金資産小計	2,822	3,025
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	2,501	2,372
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	290	534
評価性引当額小計	2,791	2,906
繰延税金資産合計	30	118
繰延税金負債		
会社分割時一時差異	68	68
子会社の連結開始時の時価評価による簿価修正額	9	-
土地評価差額金	-	776
その他有価証券評価差額金	158	158
繰延税金負債合計	236	1,003
繰延税金資産(負債)の純額	206	884

(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(2020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)	219	29	68	28	87	2,071	2,505
評価性引当額	219	29	68	28	87	2,067	2,501
繰延税金資産	-	-	-	-	-	4	4

(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(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。

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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021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	2.1	1.2
持分法による投資損益	1.8	0.5
のれん償却額	-	0.4
子会社の清算による税効果取崩額	10.0	-
住民税均等割	0.2	0.1
評価性引当額の増減	6.6	2.5
償却債権取立益	5.4	-
その他	1.5	1.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.8	36.6

(企業結合等関係)

取得による企業結合

当社は、2021年4月15日開催の取締役会において、マーキュリア日本産業成長支援投資事業有限責任組合が保有する株式会社ツノダ(以下、「ツノダ」といいます。)の発行済株式の全てを取得して、子会社化することについて決議し、2021年4月30日付で同組合と株式譲渡契約を締結いたしました。

これに基づき、2021年5月31日付で当社はツノダの全株式を取得し、子会社化しております。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社ツノダ

事業の内容：不動産(賃貸マンション・賃貸ビル・賃貸土地及びその管理)、  
自転車の企画・開発・販売(開発代行商社)

企業結合を行った主な理由

当社は、事業用定期借地権を利用した不動産投資手法を「JINUSHIビジネス」と名付け、建物を建てず土地のみに投資し、土地を賃貸することで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安全な不動産投資商品をつくる事業を展開しております。

ツノダは、かつて自転車製造業を展開し、人気の高い商品を作り出すなど、販売と製造の最先端を走り、昭和38年には名古屋証券取引所に上場するまでに成長した企業であります。現在は非上場で、自転車製造を行っており、事業収益の大半は優良な旧工場用地等の活用など不動産賃貸業によるものです。

このたび当社は、ツノダが所有する不動産を取得することが可能となることから、ツノダの発行済株式の全てを取得することを決定いたしました。

企業結合日

2021年5月31日(株式取得日)

2021年6月30日(みなし取得日)

企業結合の法的形式

株式取得

結合後企業の名称

変更ありません。

取得した議決権比率

100%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価としてツノダの発行済株式の全てを取得したことによるものです。

(2) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2021年7月1日から2021年12月31日まで

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価 現金 4,080百万円

第三者割当増資の引き受けによる株式取得 60百万円

取得原価 4,140百万円

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 12百万円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれんの金額 225百万円

発生原因 取得原価が企業結合時の時価純資産額を上回ったため。

償却方法及び償却期間 2年間にわたる均等償却

( 6 ) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	10,901百万円
固定資産	1百万円
資産合計	10,902百万円
流動負債	902百万円
固定負債	6,084百万円
負債合計	6,987百万円

( 7 ) 企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	202百万円
営業利益	186百万円

( 概算額の算定方法 )

企業結合が当連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算出された売上高及び損益情報と、取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響額の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

共通支配下の取引等

( 子会社持分の追加取得 )

当社は、2021年6月30日付で、当社の完全子会社であるJINUSHI USA INC. に対して増資を引き受けております。

( 1 ) 取引の概要

結合当事企業の名称及び事業の内容

結合当事企業の名称 JINUSHI USA INC. ( 当社の連結子会社 )

事業の内容 不動産投資事業

企業結合日

2021年6月30日

企業結合の法的形式

現金を対価とした株式の取得

結合後企業の名称

変更ありません。

その他取引の概要に関する事項

当該取引による持分比率の変動はありません。

( 2 ) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」( 企業会計基準第21号 2019年1月16日 ) 及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」( 企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日 ) に基づき、共通支配下の取引等のうち、非支配株主との取引として処理しております。

( 3 ) 子会社株式の追加取得に関する事項

被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価 現金 553百万円( 5百万US\$ )

取得原価 553百万円

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2020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おりません。

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 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おりません。

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。

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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	-	2,867
期中増減額	2,867	14,111
期末残高	2,867	16,978
期末時価	3,790	20,910

- (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保有目的の変更による、販売用不動産から有形固定資産への振替(2,867百万円)であり、当連結会計年度の主な増加額は新規取得13,283百万円であります。
3. 期末時価は、社外の鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

(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、サブリース事業、賃貸借事業、ファンドフィー事業を行っております。

「企画・仲介事業」は、企画事業、仲介事業を行っております。

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 2020年4月1日 至 2020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	29,455	415	16	29,886	-	-	29,886
セグメント間の内部売 上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	29,455	415	16	29,886	-	-	29,886
セグメント利益又は損失 ( )	4,606	250	6	4,863	0	2,442	2,420
セグメント資産	38,945	3,151	-	42,096	6,179	22,945	71,220
その他の項目							
減価償却費	15	-	-	15	0	56	72
のれん償却額	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額 (注4)	-	2,867	-	2,867	-	87	2,954

(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(*)	2,442
合計	2,442

(\*) 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(*)	22,945
合計	22,945

(\*) 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(*)	56
合計	56

(\*) 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2,867百万円を含んでおります。

当連結会計年度(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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2020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

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
エムエル・エステート株式会社	10,023	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
芙蓉総合リース株式会社	7,182	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
株式会社九州リースサービス	4,014	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業

当連結会計年度（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

【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 2020年4月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

【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 2020年4月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（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。

【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 2020年4月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2020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	25,858
固定資産合計	15,030
流動負債合計	1,866
固定負債合計	24,921
純資産合計	14,101
売上高	6,666
税引前当期純損失金額	296
当期純損失金額	520

当連結会計年度（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

( 1株当たり情報 )

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	1,358.52円	1,519.30円
1株当たり当期純利益金額	89.94円	170.90円

(注1) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	1,644	3,124
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 利益金額(百万円)	1,644	3,124
普通株式の期中平均株式数(株)	18,285,659	18,285,659

( 重要な後発事象 )

重要な資産の担保提供

当社は、2022年2月4日に、以下の案件資産について、抵当権を設定しております。

(1) 重要な資産の担保提供理由

当該案件資産は、共同入札により取得(共有持分)したものであり、2021年12月末時点において、担保物となっておりませんでした。当初の予定どおり、その後共有物分割登記及び分筆登記が完了し、取引先金融機関へ担保提供するものであります。

(2) 担保提供物件(2021年12月末の帳簿価額)

土地 7,911百万円

(3) 担保提供開始日

2022年2月4日から

## 【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	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	797	1,126	1.08%	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,034	5,903	2.72%	-
1年以内に返済予定のリース債務	31	32	2.20%	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	40,357	42,700	0.87%	2023年～2070年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	79	49	3.86%	2023年～2026年
その他有利子負債	-	-	-	-
計	43,300	49,812	-	-

(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	3,564	1,320	2,448	11,849
リース債務	22	19	6	0

## 【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)	20,958	26,624	39,685	56,177
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	2,365	2,442	3,659	4,927
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(百万円)	1,729	1,736	2,591	3,124
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	94.56	94.98	141.71	170.90

(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金額(円)	94.56	0.42	46.73	29.18

## 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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,263	1 13,794
営業未収入金	55	32
販売用不動産	1 36,474	1 36,922
前渡金	308	169
前払費用	84	248
その他	2 318	2 221
流動資産合計	56,506	51,389
固定資産		
有形固定資産		
建物	341	320
工具、器具及び備品	42	31
土地	1 2,883	1 16,994
リース資産	95	69
有形固定資産合計	3,363	17,416
無形固定資産		
商標権	2	3
ソフトウェア	49	51
その他	0	0
無形固定資産合計	52	54
投資その他の資産		
投資有価証券	291	578
関係会社株式	365	5,160
関係会社出資金	232	230
出資金	505	505
関係会社長期貸付金	1,297	2,038
敷金及び保証金	367	494
長期前払費用	89	97
繰延税金資産	23	96
その他	59	57
貸倒引当金	0	0
投資その他の資産合計	3,231	9,260
固定資産合計	6,647	26,732
資産合計	63,153	78,121

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	182	98
短期借入金	797	1,126
1年内返済予定の長期借入金	2,034	8,017
未払金	194	237
未払費用	246	257
リース債務	30	31
未払法人税等	0	1,218
未払消費税等	-	15
預り金	72	74
前受金	20	85
前受収益	96	102
1年内返還予定の預り保証金	1,617	1,452
流動負債合計	5,091	12,517
固定負債		
長期借入金	1,237,646	1,242,279
長期預り敷金保証金	163	619
リース債務	72	44
債務履行引受引当金	-	110
固定負債合計	37,883	43,053
負債合計	42,974	55,570
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,048	3,048
資本剰余金		
資本準備金	3,026	3,026
資本剰余金合計	3,026	3,026
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	14,136	16,513
利益剰余金合計	14,136	16,513
自己株式	0	0
株主資本合計	20,211	22,589
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	32	38
評価・換算差額等合計	32	38
純資産合計	20,178	22,550
負債純資産合計	63,153	78,121

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	29,427	45,446
売上原価	24,732	37,693
売上総利益	4,695	7,753
販売費及び一般管理費	1 2,098	1 2,963
営業利益	2,596	4,790
営業外収益		
受取利息	2 7	2 16
受取配当金	0	0
有価証券利息	4	5
投資事業組合運用益	8	17
受取手数料	2 1	2 15
為替差益	-	27
その他	0	3
営業外収益合計	23	87
営業外費用		
支払利息	2 283	2 326
資金調達費用	122	210
為替差損	10	-
その他	0	4
営業外費用合計	417	541
経常利益	2,202	4,335
税引前当期純利益	2,202	4,335
法人税、住民税及び事業税	609	1,569
法人税等調整額	115	68
法人税等合計	724	1,500
当期純利益	1,478	2,835

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)		当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021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		24,558	99.3	37,382	99.2
賃借料		156	0.6	280	0.7
業務委託料		16	0.1	15	0.1
その他		1	0.0	14	0.0
合計		24,732	100.0	37,693	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2020年4月1日 至 2020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	13,663	13,663	0	19,738
当期変動額							
剰余金の配当				1,005	1,005		1,005
当期純利益				1,478	1,478		1,478
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）							
当期変動額合計	-	-	-	472	472	-	472
当期末残高	3,048	3,026	3,026	14,136	14,136	0	20,211

	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	28	28	19,710
当期変動額			
剰余金の配当			1,005
当期純利益			1,478
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	4	4	4
当期変動額合計	4	4	468
当期末残高	32	32	20,178

当事業年度(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

【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

(時価のあるもの)

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

(時価のないもの)

移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

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。

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)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

税抜方式によっており、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、たな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。

決算日の変更に係る事項

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。これに伴い、決算期変更の経過期間となる前事業年度は、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。

## (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

販売用不動産	36,922百万円
評価損計上額	206百万円

## (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。

## (表示方法の変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

## (追加情報)

## (保有目的の変更)

保有目的の変更により、販売用不動産から有形固定資産(土地)へ750百万円を振替えております。

## (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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
販売用不動産	35,973百万円	34,969百万円
土地	2,867	750
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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
短期借入金	- 百万円	1,126百万円
1年内返済予定の長期借入金	2,034	603
長期借入金	35,656	33,530

## 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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
短期金銭債権	262百万円	134百万円
短期金銭債務	11	7,139
長期金銭債務	1,990	30

### 3 コミットメントライン

前事業年度（2020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 (2020年12月31日)
貸出コミットメントの総額	5,500百万円
借入実行残高	470
差引額	5,030

#### （２）借入枠設定契約

	当事業年度 (2020年12月31日)
貸出枠の総額	21,800百万円
借入実行残高	696
差引額	21,104

当事業年度（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

	当事業年度 (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

	当事業年度 (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

（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7%、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93%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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
役員報酬	260百万円	335百万円
給料及び手当	628	880
賞与	156	215
減価償却費	49	71
控除対象外消費税等	163	317

2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業取引以外の取引による取引高(収入分)	9百万円	141百万円
営業取引以外の取引による取引高(支出分)	14	31

（有価証券関係）

前事業年度（2020年12月31日）

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式365百万円)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、記載しておりません。

当事業年度（2021年12月31日）

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式5,160百万円)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、記載しておりません。

( 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

	前事業年度 ( 2020年12月31日 )	当事業年度 ( 2021年12月31日 )
繰延税金資産		
借地権否認額	22百万円	22百万円
ゴルフ会員権評価損	6	6
未払事業税	7	63
販売用不動産評価減	-	63
債務履行引受引当金	-	33
その他	31	67
繰延税金資産小計	66	256
評価性引当額	40	156
繰延税金資産合計	25	99
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2	2
繰延税金負債合計	2	2
繰延税金資産 ( 負債 ) の純額	23	96

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 ( 2020年12月31日 )	当事業年度 ( 2021年12月31日 )
法定実効税率		30.5%
( 調整 )	法定実効税率と税効果会計 適用後の法人税等の負担率 との間の差異が法定実効税 率の100分の5以下であるた め注記を省略しておりま す。	
交際費等永久に損金に算入されない項目		1.3
評価性引当額の増減		2.6
その他		0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率		34.6

( 重要な後発事象 )

重要な資産の担保提供

当社は、2022年2月4日に、以下の案件資産について、抵当権を設定しております。

(1) 重要な資産の担保提供理由

当該案件資産は、共同入札により取得(共有持分)したものであり、2021年12月末時点において、担保物となっておりますが、当初の予定どおり、その後共有物分割登記及び分筆登記が完了し、取引先金融機関へ担保提供するものであります。

(2) 担保提供物件(2021年12月末の帳簿価額)

土地 7,911百万円

(3) 担保提供開始日

2022年2月4日から

【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	341	0	-	21	320	92
	工具、器具及び備品	42	2	1	11	31	56
	土地	2,883	14,111	-	-	16,994	-
	リース資産	95	2	4	24	69	67
	計	3,363	14,116	5	58	17,416	216
無形固定資産	商標権	2	0	-	0	3	2
	ソフトウェア	49	15	-	13	51	26
	その他	0	-	-	-	0	-
	計	52	16	-	13	54	29

(注)「当期増加額」のうち主な内訳は、次のとおりであります。

土地 新規取得 13,283百万円

【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	当社の公告は、電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 なお、電子公告は、当社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりであります。 <a href="https://www.jinushi-jp.com">https://www.jinushi-jp.com</a>
株主に対する特典	株主優待制度 (1) 対象株主 毎年6月30日及び12月31日現在の株主名簿に記載又は記録された300株以上保有の株主 (2) 優待内容 所有株式数に応じて「全国共通お食事券 ジェフグルメカード」や全国の名産品、寄付先等が掲載された「株主様ご優待品カタログ」から、1点を選択いただき贈呈いたします。 300株以上～700株未満 3,000円相当分（年2回） 700株以上 6,000円相当分（年2回）

(注) 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21期）自 2020年4月1日 至 2020年12月31日）  
2021年3月26日近畿財務局長に提出しております。
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類  
2021年3月26日近畿財務局長に提出しております。
- (3) 四半期報告書及び確認書  
第22期第1四半期（自 2021年1月1日 至 2021年3月31日）連結会計期間の四半期報告書を2021年5月14日に近畿財務局長に提出しております。  
第22期第2四半期（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）連結会計期間の四半期報告書を2021年8月13日に近畿財務局長に提出しております。  
第22期第3四半期（自 2021年7月1日 至 2021年9月30日）連結会計期間の四半期報告書を2021年11月15日に近畿財務局長に提出しております。
- (4) 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2021年3月29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8号の2（子会社の取得）の規定に基づく臨時報告書を2021年4月16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8号の2（子会社の取得）及び金融商品取引法第24条の5第5項の規定に基づく訂正臨時報告書を2021年5月13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3号（特定子会社の異動）及び金融商品取引法第24条の5第4項の規定に基づく臨時報告書を2021年11月19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

2022年3月25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2021年1月1日から2021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2021年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査上の主要な検討事項

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

不動産投資事業における販売用不動産の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、主に不動産投資事業に従事しており、当該事業のために取得した販売用不動産は連結貸借対照表上41,995百万円が計上され、総資産に占める割合は48.6%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による程度が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、不動産投資事業における販売用不動産の評価の合理性について監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産投資事業における販売用不動産の評価の合理性について検討するため、当監査法人がリスクを勘案して設定した一定の要件を満たす案件について、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・販売用不動産の評価に係る内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</li> <li>・販売時期や販売価格の見直しなど収益性の低下の兆候が見られる案件の有無について決済申請書、取締役会議事録の閲覧を行い、決済申請書の添付書類である事業計画を閲覧し、把握した。</li> <li>・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。</li> </ul>

#### 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2021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2021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．XBRL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

2022年3月25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2021年1月1日から2021年12月31日までの第22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2021年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査上の主要な検討事項

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

不動産投資事業における販売用不動産の評価の合理性

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

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。