

第25期 定時株主総会招集ご通知



地主株式会社
JINUSHI Co., Ltd.

証券コード 3252

開催日時

2025年3月26日(水曜日)

午前10時(受付開始時刻:午前9時)

開催場所

東京都千代田区丸の内一丁目1番1号
パレスホテル東京4階 山吹

お知らせ

株主総会にご出席の株主様への「お土産」
のご用意はございません。

「スマート行使」について

議決権行使書用紙に記載された「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」を読み取りいただくことにより、「議決権行使コード」及び「パスワード」が入力不要でアクセスできます。

※ 上記方法での議決権行使は1回に限ります。

※ 「QRコード」は株式会社デンソーウエーブの登録商標です。

JINUSHI
Co., Ltd.
地主株式会社

地
主

法令に基づき書面交付請求をいただいた
株主様には、本株主総会招集ご通知を書
面にて交付いたします。なお、本株主総
会におきましては、書面交付請求をいた
だいていない株主様にも同書面を送付い
たします。



当社は2025年4月に
創業25周年を迎えます。
地主リートの成長とともに
日本の大地主を目指してま
いります。

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜
りまして厚く御礼を申しあげます。当社の第25
期定時株主総会の招集ご通知をお届けいたしま
す。

2024年は、日本国内においても、物価や賃
金の上昇が本格化し、日本銀行によるマイナス
金利政策の解除など、経済に大きな変化が生じ
た年でありました。

そのような環境下、当社は社名変更を契機に
取り組み始めた3つの成長戦略「テナント業種
の多様化」「事業エリアの拡大」「土地のオフ
バランス提案」の推進により、仕入の拡大及び
利益成長に向けて、当社グループ一丸となって
取り組んでまいりました。その結果、第25期の
業績については、当社が重視している親会社株
主に帰属する当期純利益が期初予想の50億円を
大きく上回る60億円の着地となり、4期連続の
増益を達成することができました。

また、2014年の東証一部上場時以来10年ぶりとなる公募増資及び自己株式の売出しを行い、財務基盤の強化を図りました。これは、土地のオーバランスをはじめとした、より大型の仕入の拡大に向けて、財務基盤の強化を先んじて実行したものであります。引き続き、仕入の更なる拡大及び持続的な利益成長により、2022年2月に発表した中期経営計画（2022年12月期～2026年12月期）で掲げる親会社株主に帰属する当期純利益70億円の達成に向けて取り組んでまいります。

あらためてではございますが、当社は、テナントの皆様から頂く借地料を長期安定の不動産金融商品として、投資家の皆様に提供する不動産金融商品のメーカーでございます。「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、創業以来25年、土地のみに投資する、定期借地権を活用した独自のビジネスモデルであるJINUSHIビジネスに特化してまいりました。JINUSHIビジネスの長期安定性は、リーマンショックで光があたり、東日本大震災やコロナショックなどを経て、市場評価が確立されました。また、底地開発のトップランナーとして、創業当初には存在しなかったマーケットの創出・拡大に注力してきたことで、先行者利益を獲得できる強固なビジネスモデルを構築してまいりました。

2000年4月にスタートした当社は、今年創業25周年を迎えます。従業員数も100名を超え、社名変更以後の3年で、親会社株主に帰属する当期純利益は1.9倍、地主プライベートリート投資法人（地主リート）の資産規模は2倍、仕入契約の額は1.3倍、仕入契約件数は1.8倍、取引テナント数は1.5倍になりました。当社には、まだまだ成長余地があると確信しております。

引き続き、地主リートの成長とともに日本の大地主を目指し、JINUSHIビジネスの拡大及び着実な利益成長により、株主の皆様のご期待に応えてまいります。今後も変わらぬご支援を賜りますよう心よりお願い申しあげます。

代表取締役社長 西羅 弘文

BUSINESS MODEL

自ら建物は建てず、
土地のみに投資して、地主に徹する。
それがJINUSHIビジネスです。

土地を買う。土地を貸す。貸している土地を売る。そして投資家の資金を運用する。
JINUSHIビジネスは、土地のみに投資する、定期借地権を活用した独自で新しい不動産投資手法です。



JINUSHIビジネスの3つの強み

1 追加投資が不要

土地のみの投資であり、建物の建設・所有はテナント負担であるため、保守・修繕・改装などの追加投資が一切不要です

2 長期安定収益が見込める

20年～50年程度の長期の契約期間で、建物はテナントが投資するため、退去リスクが低く、長期安定収益が見込めます

3 資産価値が下がりにくい

テナントには更地返還義務があり、流動性の高い更地で返還されるため、資産価値が下がりにくい特徴があります

底地に特化

JINUSHIビジネスに特化しており、「底地案件」といえば当社と、JINUSHIビジネスに適した情報が集まります

独自のネットワーク

JINUSHIビジネスに関する独自のネットワークを確立し、信用力の高いテナントと緊密なリレーションを構築しています



地主株式会社
JINUSHI Co., Ltd.

豊富な開発実績

JINUSHIビジネスの開発実績は、累計428案件、約5,314億円*で、投資家に対し最適な投資機会を提供しています

地主リート

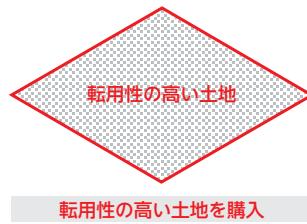
地主アセットマネジメントによる地主リートの運用を通じ、土地の仕入から売却、その後の資産運用までの一貫した収益モデルを構築しています

* 2024年12月末時点の価格ベース

JINUSHIビジネスの4つのSTEP

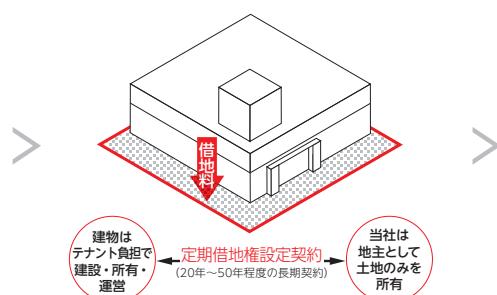
STEP 1 土地を買う

人口動向や足元商圈、道路付け、周辺環境などを検証し、将来にわたり転用可能な土地に投資を行います



STEP 2 土地を貸す

JINUSHIビジネスは建物を所有せず、テナントと長期の定期借地権設定契約を締結し、長期安定収益を生み出します



STEP 3 貸している土地を売る

長期安定キャッシュ・フローが見込める安全な不動産金融商品として、地主リートなどへ売却します



STEP 4 投資家の資金を運用する

国内唯一の底地特化型の私募リートとして、機関投資家の資金を運用しています
長期に安定した事業運営を望むテナントからも「安定地主」としての評価を確立しています

投資家の資金を
長期安定運用



融資
支払利息

出資
分配金

金融機関
メガバンク、政府系銀行、
地方銀行等

機関投資家
生損保、年金、事業会社、
金融機関等

資産規模 2,576 億円 (7位/全58銘柄)	投資家数 335 社
運用物件数 188 物件 (1位/全58銘柄)	分配金利回り 4 % 程度
運用アセット 底地 (国内唯一)	格付評価 (JCR) A+ (安定的)

※ 2025年1月9日時点。当社調べ (他銘柄は2024年12月末時点)

証券コード 3252
(発送日) 2025年3月5日
(電子提供措置開始日) 2025年2月25日

株主各位

東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
地主株式会社
代表取締役社長 西羅弘文

第25期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申しあげます。

さて、当社第25期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上に「第25期定時株主総会招集ご通知」として掲載しておりますので、次のいずれかのウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいますようお願い申しあげます。

当社ウェブサイト

<https://www.jinushi-jp.com/ir/stock/meeting.html>



株主総会資料掲載ウェブサイト

<https://d.sokai.jp/3252/teiji/>



電子提供措置事項は、上記の各ウェブサイトのほか、東京証券取引所（東証）ウェブサイトにも掲載しておりますので、次の東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）にアクセスして、銘柄名（地主）または証券コード（3252）を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類／PR情報」の順に選択のうえ、「株主総会招集通知／株主総会資料」欄よりご確認くださいますようお願い申しあげます。

東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



なお、当日ご出席願えない場合は、インターネット等または書面により議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討いただき、「議決権の行使についてのご案内」（7頁～8頁）に従いまして、2025年3月25日（火曜日）午後5時30分までに議決権をご行使くださいますようお願い申しあげます。

敬具

記

1. 日 時 2025年3月26日（水曜日）午前10時（受付開始時刻：午前9時）
2. 場 所 東京都千代田区丸の内一丁目1番1号 パレスホテル東京4階 山吹
 （末尾の株主総会会場ご案内図をご参照ください。）

3. 目的事項**報告事項**

- 第25期（2024年1月1日から2024年12月31日まで）事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
- 第25期（2024年1月1日から2024年12月31日まで）計算書類報告の件

決議事項

第1号議案 剰余金の配当の件

第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名選任の件

以 上

当日ご出席の際は、お手数ながら議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。

◎電子提供措置事項を修正する必要が生じた場合は、前頁の各ウェブサイトにその旨、修正前の事項及び修正後の事項を掲載させていただきます。

◎電子提供措置事項のうち、次に掲げる事項については、法令及び当社定款第17条第2項の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面（本株主総会におきましては、書面交付請求をいただいたいない株主様にも同書面を送付いたします。）には記載しておりません。

- ①事業報告の「会社の体制及び方針」
- ②連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」「連結注記表」
- ③計算書類の「株主資本等変動計算書」「個別注記表」

なお、上記の書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面に記載しない事項は、監査等委員会及び会計監査人の監査の対象に含まれております。

議決権の行使についてのご案内

議決権の行使には、以下の3つの方法がございます。

1 当日ご出席による議決権行使

議決権行使書用紙をご持参いただき、会場受付にご提出ください。



代理人により議決権を行使される場合は、議決権行使書用紙とともに代理権を証明する書面を、会場受付にご提出ください。なお、代理人は、当社定款の定めにより、議決権を有する株主様1名とさせていただきます。

2025年3月26日（水曜日）午前10時開催

2 インターネット等による議決権行使

インターネット等により議決権を行使される場合は、次頁の「インターネット等による議決権行使方法のご案内」をご確認のうえ、ご行使ください。



ご不明な点がございましたら、次頁「インターネット等による議決権行使方法のご案内」に記載の証券代行ウェブサポート専用ダイヤルへお問い合わせください。

2025年3月25日（火曜日）午後5時30分まで

3 書面郵送による議決権行使

議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、ご返送ください。



ご返送いただいた議決権行使書において、各議案につき賛否の表示をされない場合は、賛成の表示があったものとして取り扱わせていただきます。

2025年3月25日（火曜日）午後5時30分到着分まで

機関投資家の皆様へ

議決権行使の方法として株式会社ICJが運営する機関投資家むけ
議決権電子行使プラットフォームをご利用いただけます。

インターネット等による 議決権行使方法のご案内

インターネット行使期限
2025年3月25日（火）午後5時30分まで

スマートフォン等による議決権行使方法

- ① 議決権行使書用紙に記載のQRコード®を読み取ります。



※QRコードは(株)デンソーウエーブの登録商標です。

- ② 株主総会ポータル®トップ画面から「議決権行使へ」ボタンをタップします。



- ③ スマート行使®トップ画面が表示されます。以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



PC等による議決権行使方法

以下のURLより議決権行使書用紙に記載のログインID・パスワードをご入力のうえアクセスしてください。ログイン以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

株主総会ポータルURL ► <https://www.soukai-portal.net>

議決権行使ウェブサイトも引き続きご利用いただけます。 ► <https://www.web54.net>

事前質問受付のご案内

事前質問受付期限 2025年3月19日（水）午後5時30分まで

本株主総会においては、株主総会ポータルを通じて、株主様より議案に関するご質問を事前に承ります。いただいたご質問の中で株主の皆様の関心が高いと思われるご質問については、本株主総会にて取り上げさせていただきます。上記の議決権行使方法と同様に、株主総会ポータルにアクセスいただき、トップ画面から「事前質問へ」ボタンをタップ／クリックします。「事前質問のご入力」画面が表示されますので、以降は画面の案内に従ってご質問をご入力ください。

※いただいたご質問に対して、個別に回答はいたしませんのでご了承ください。

ご注意事項

- 一度議決権行使した後で行使内容を変更される場合、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」「パスワード」をご入力いただく必要があります。
- インターネット等と書面により重複して議決権行使された場合は、インターネット等による議決権行使を有効なものといたします。また、インターネット等によって複数回議決権行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取扱いいたします。

お問い合わせ

三井住友信託銀行
証券代行ウェブサポート
専用ダイヤル

0120-652-031
(受付時間 9時～21時)



ぜひQ&Aも
ご確認ください。

株主総会参考書類

第1号議案 剰余金の配当の件

1. 期末配当に関する事項

当社は、中長期的な視点で、企業価値の向上を目指しております。当事業年度の業績や財務状況、今後の事業展開ならびに成長投資を可能とする内部留保の充実等を総合的に勘案した上で、株主の皆様への利益還元を行っております。

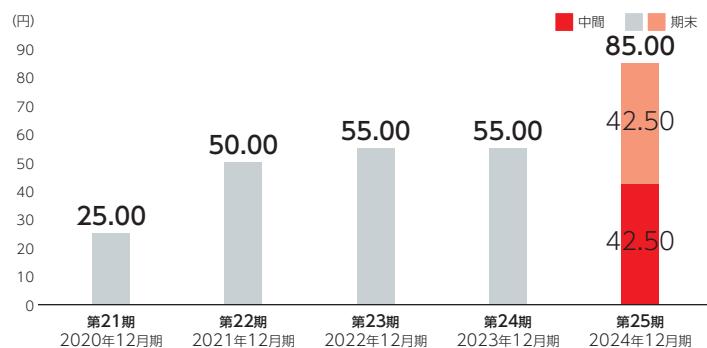
利益還元においては、安定的な現金配当を前提としつつ、利益成長による増配（累進配当）を目指してまいります。

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、以下のとおりといたしたいと存じます。

なお、中間配当金として1株につき金42円50銭をお支払いしておりますので、当期の年間配当金は1株につき金85円となります。

(1) 配当財産の種類	金銭
(2) 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額	当社普通株式1株につき 総額 金42円50銭 872,906,523円
(3) 剰余金の配当が効力を生じる日	2025年3月27日

〈ご参考〉 1株当たり配当金額の推移



第2号議案

取締役（監査等委員である取締役を除く。） 3名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、本議案において同じ。）2名は、本総会の終結の時をもって任期満了となります。つきましては、経営の強化充実を図るため、取締役1名を増員し、取締役3名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案につきましては、あらかじめ指名・報酬委員会の審議を経ております。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者
番号

1

にし ら ひろ ふみ
西 義 弘 文

取締役在任年数

20年

取締役会出席状況（当期）

25回/25回

所有する当社株式の数

377,912株



(1974年8月17日生)

再 任

男 性

略歴、地位、担当（重要な兼職の状況）

1998年4月 兼松都市開発株式会社入社
2000年10月 当社入社
2005年6月 当社取締役開発営業部長
2005年10月 当社取締役開発営業本部長
2007年7月 当社常務取締役東京営業本部長
2012年1月 当社常務取締役投資運用本部長
2016年4月 地主アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長
2022年3月 当社代表取締役社長COO
2023年3月 当社代表取締役社長（現任）
JINUSHI USA INC. 代表取締役社長

取締役候補者とした理由

西羅弘文氏は、2000年に創業メンバーとして入社し、2005年6月に取締役に就任。東京・大阪・名古屋の営業責任者を歴任。その後2016年に地主リートを創設し、JINUSHIビジネスが不動産金融商品として評価される礎を築いてまいりました。2022年3月から代表取締役社長を務めており、今後も当社にとって不可欠なリーダーであると判断し、引き続き取締役候補者に指名いたしました。

候補者
番号

2

まつ おか てつ や
松岡 哲也

取締役在任年数	▶
取締役会出席状況（当期）	▶
所有する当社株式の数	▶

25年

25回/25回

2,887,300株



(1961年7月10日生)

再 任

男 性

略歴、地位、担当（重要な兼職の状況）

- 1986年4月 兼松都市開発株式会社入社
2000年4月 当社設立
代表取締役社長
2018年5月 JINUSHI USA INC. 代表取締役社長
2022年3月 当社代表取締役会長CEO
2023年3月 当社取締役（現任）

取締役候補者とした理由

松岡哲也氏は、当社の創業者でありJINUSHIビジネスモデルの創設者であります。迅速で的確なバランス感覚のある経営判断により、当社を現在の規模まで導いてまいりました。同氏のこれまでの実績及び識見から、引き続き取締役候補者に指名いたしました。

候補者
番号

3

きた がわ ゆう や
北川 雄哉

取締役在任年数	▶	—
取締役会出席状況（当期）	▶	—
所有する当社株式の数	▶	4,338株



(1978年4月17日生)

新任

男性

略歴、地位、担当（重要な兼職の状況）

2002年4月	株式会社三井住友銀行入行
2018年1月	野村證券株式会社入社
2019年1月	当社入社
	地主アセットマネジメント株式会社 財務管理部副部長
2021年2月	当社財務本部長
2023年4月	当社財務本部長兼経理本部長（現任） 地主アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）

取締役候補者とした理由

北川雄哉氏は、2019年に当社入社、地主アセットマネジメントにて地主リートの資金調達を担った後、2021年2月に当社財務本部長に就任。2023年4月より経理本部長を兼任し、グループ全体の財務戦略、資本政策及びESG推進によるガバナンス体制の強化に貢献してまいりました。その豊富な経験と実績は、今後の当社の持続的な成長と企業価値向上の実現のために必要であり、取締役に適任と判断し、新たに取締役候補者に指名いたしました。

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
 2. 各候補者からは、本議案をご承認いただくことを条件に、就任の承諾を得ております。
 3. 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。各候補者が取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となる予定です。また、当該保険契約期間は1年間であり、次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

【ご参考：株主総会後の取締役会のスキル・マトリックス】

第2号議案が原案どおり承認可決された場合の取締役会のスキル・マトリックスは以下のとおりとなります。

	企 業 経 営	営 業 マーケティング	財 務 ・ 会 計	法 務 ・ コンプライアンス・ 監 査	サスティナビリティ	海 外
西 羅 弘 文	○	○			○	○
松 岡 哲 也	○	○		○	○	○
北 川 雄 哉			○	○	○	
西 村 浩 之			○	○		○
志 和 謙 祐				○		
小 笹 文	○	○			○	○
石 渡 朋 德			○	○	○	

以上

事業報告 (2024年1月1日から2024年12月31日まで)

1. 企業集団の現況

(1) 当連結会計年度の事業の状況

①事業の経過及び成果

当連結会計年度（2024年1月1日から2024年12月31日まで）におけるわが国経済は、インバウンド需要の増大や賃金上昇の流れを背景に、緩やかな景気回復の動きが見られました。一方で、世界的な物価上昇など、国内外の経済及び市場の先行き不透明な状況が継続しております。

国内の不動産投資市場全体では、日本銀行によるマイナス金利政策の解除による金利上昇などの環境変化はあるものの、三大都市圏を中心地価は上昇基調を示すなど、国内投資家の投資意欲は引き続き高い状況にありますが、今後の動向については注視する必要があります。

当社は「JINUSHIビジネス（※）を通じて安全な不動産金融商品を創り出し、世界の人々の資産を守る一翼を担う。」ことを経営理念として掲げており、土地のみに投資をし、建物を所有しないことから自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的に収益を得ることができるJINUSHIビジネスを基本戦略に事業を展開しており、地主リートの成長とともに日本の大地主を目指しております。

（※）JINUSHIビジネスとは、土地のみに投資を行い、テナントと長期の定期借地契約を締結することで、建物投資はテナントが行うため追加投資を必要としない、安定的な収益が長期にわたって見込めるビジネスモデルを指します。

当連結会計年度におきましても、2022年2月に発表した中期経営計画（2022年12月期～2026年12月期）の達成に向け、JINUSHIビジネスを基本戦略に、新規仕入及び販売用不動産の売却を推進いたしました。また、社名変更を契機に取り組み始めた3つの成長戦略「テナント業種の多様化」「事業エリアの拡大」「土地のオーバランス提案」により、仕入（契約ベース）については、66件・59,900百万円（前連結会計年度比17件減・1,100百万円増）となり、前連結会計年度を上回る水準となりました。

地主リートにつきましては、国内唯一の底地特化型私募リートとして、年金や生損保といった機関投資家からご評価をいただいております。足元では、地主リートは運用開始後9年連続で増資を実現し、2025年1月時点における資産規模は2,576億円（取得時の鑑定評価額ベース）となっております。当社は地主アセットマネジメント株式会社及び地主リートとの間でスポンサーサポート契約を締結しており、引き続き、JINUSHIビジネスによる不動産金融商品の売却を中心に、スポンサーとして地主リートのサポートを強化してまいります。

このような結果、当連結会計年度の売上高は57,068百万円（前連結会計年度比80.6%増）、営業利益は8,677百万円（同41.0%増）、経常利益は8,265百万円（同44.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は6,087百万円（同29.3%増）となりました。

事業セグメントの状況は以下のとおりです。

なお、当連結会計年度に事業セグメントの区分を変更しております。また、前連結会計年度増減比の数値については、変更後の事業セグメント及び算定方法に基づいて作成しております。

(事業別売上高)

事業セグメント名	売上高(百万円)	構成比(%)	前連結会計年度増減比(%)
不動産投資事業	54,907	96.2	83.3
不動産賃貸事業	1,066	1.9	38.4
資産運用事業	1,086	1.9	25.2
その他の	7	0	△29.9
合計	57,068	100.0	80.6

(注) 「その他」は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、企画・仲介事業等を含んでおります。

②設備投資の状況

当連結会計年度におきましては、個人投資家向け事業の土地取得等、総額405百万円の投資を実施いたしました。

③資金調達の状況

当連結会計年度におきましては、公募による新株式発行及び自己株式の処分並びにオーバーアロットメントによる当社株式の売り出しに関連して行う第三者割当による新株式発行を行い、総額で82億80百万円の資金調達を行いました。

(2) 財産及び損益の状況の推移

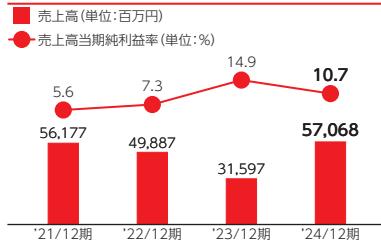
①当社グループの財産及び損益の状況

区分	第22期 (2021年12月期)	第23期 (2022年12月期)	第24期 (2023年12月期)	第25期 (2024年12月期)
売上高(百万円)	56,177	49,887	31,597	57,068
経常利益(百万円)	5,002	5,943	5,718	8,265
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,124	3,641	4,709	6,087
1株当たり当期純利益(円)	170.90	199.16	267.76	334.89
総資産(百万円)	86,337	72,153	101,482	115,417
純資産(百万円)	27,781	30,960	31,501	44,800
1株当たり純資産額(円)	1,519.30	1,690.17	1,915.86	2,181.23

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数に基づいて算出し、1株当たり純資産額は期末発行済株式総数に基づいて算出しております。なお、発行済株式数につきましては、自己株式数を控除した株式数によっております。
2. 第25期の状況につきましては、「1. 企業集団の現況 (1) 当連結会計年度の事業の状況」に記載のとおりであります。
3. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

参考資料（連結）

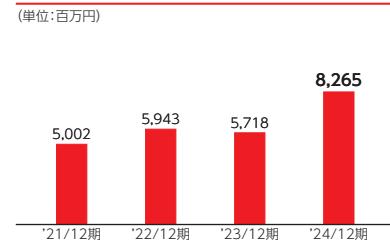
売上高／売上高当期純利益率



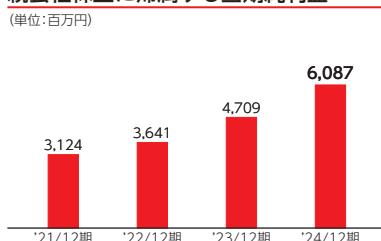
営業利益



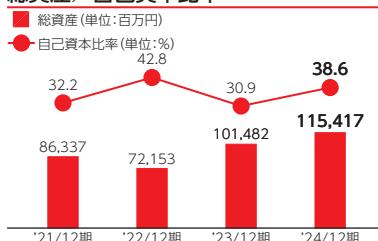
経常利益



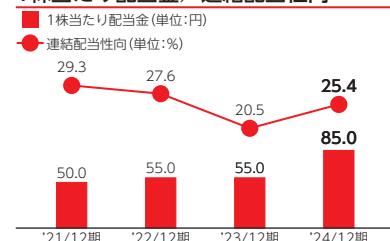
親会社株主に帰属する当期純利益



総資産／自己資本比率



1株当たり配当金／連結配当性向



②当社の財産及び損益の状況

区分	第22期 (2021年12月期)	第23期 (2022年12月期)	第24期 (2023年12月期)	第25期 (2024年12月期)
売上高(百万円)	45,446	43,326	28,525	46,810
経常利益(百万円)	4,335	8,709	5,390	6,254
当期純利益(百万円)	2,835	3,707	4,453	4,401
1株当たり当期純利益(円)	155.04	202.77	253.17	242.14
総資産(百万円)	78,121	64,976	91,453	104,911
純資産(百万円)	22,550	25,360	25,337	36,652
1株当たり純資産額(円)	1,233.25	1,386.92	1,540.94	1,784.55

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数に基づいて算出し、1株当たり純資産額は期末発行済株式総数に基づいて算出しております。なお、発行済株式数につきましては、自己株式数を控除した株式数によっております。
2. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

①親会社との関係

該当事項はありません。

②重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	当社の議決権比率	主要な事業内容
地主アセットマネジメント株式会社	150百万円	100%	資産運用事業
JINUSHI USA INC.	5,500千\$	100%	不動産投資事業、不動産賃貸事業
地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社	100百万円	100%	不動産投資事業、不動産賃貸事業
ニューリアルプロパティ株式会社	100百万円	100%	不動産投資事業
クマガイオーストラリアファイナンスPTY.リミテッド	5,352千A\$	100%	その他

(注) 当社の連結子会社は、上記の重要な子会社5社を含め、19社であります。

③事業年度末日における特定完全子会社の状況

該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

当社は「JINUSHIビジネスを通じて安全な不動産金融商品を創り出し、世界の人々の資産を守る一翼を担う。」ことを経営理念として掲げており、土地のみに投資をし、建物を所有しないことから自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的に収益を得ることができるJINUSHIビジネスを基本戦略に事業を展開しており、地主リートの成長とともに日本の大地主を目指しております。

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

また、JINUSHIビジネスの更なる成長を目指し、当社グループは、2022年2月に5年間（2022年12月期～2026年12月期）を計画期間とする中期経営計画（以下、「中計」という。）を発表しております。中計の達成、ならびに持続可能な社会の実現と中長期的な企業価値向上を目指してESG方針を策定しております。

（ご参考）

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

上記の通り、中計の達成及びESG方針に沿った事業推進にむけ、優先的に対処すべき課題及び取り組み内容は以下のとおりであります。

① 中計の達成に向けた取り組み

2022年2月に発表した中計は、JINUSHIビジネスの拡大と地主リートの成長を両輪とした成長戦略となります。JINUSHIビジネスの更なる拡大に向けた取り組み内容として、「テナント業種の多様化」「事業エリアの拡大」「土地のオフバランス提案」を積極的に推進しております。本取り組みは、仕入れの更なる拡大につながるとともに、特定業種やエリアでの出店ニーズ増減に伴う影響の軽減等にもつながりリスク管理の観点からも有用なものと考えております。

また、地主リートにおいては、引き続き国内唯一の底地特化型私募リートといった先行者利益を活用しながら、中計の資産規模3,000億円を通過点に、早期に5,000億円の達成を目指して取り組んでおります。

当連結会計年度における、中計で定める経営指標の進捗状況は次の通りです。

	当期 (2024年12月期)	前期 (2023年12月期)	中計目標値 (2026年12月期)
売上高	570億円	315億円	1,000億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	60億円	47億円	70億円
地主リート資産規模 (※)	2,576億円	2,216億円	3,000億円程度
ROE	16.0%	15.1%	13%程度
自己資本比率	38.6%	30.9%	30%以上

(※) 前期については第8次募集（2024年1月に実施）、当期については第9次募集（2025年1月に実施）において取得した物件を考慮した数値（取得時の鑑定評価額ベース）を記載しています。

② 財務戦略について

当社グループのJINUSHIビジネスは、その安定したトラックレコードを背景に、多くの金融機関にご理解ならびに支持を頂いており、資金調達環境は引き続き良好に推移しております。また、中計の目標とする経営指標の一つとして「自己資本比率30%以上」を掲げており、金融危機等の有事に備えた財務基盤の構築ならびにリスク管理を徹底しながら、JINUSHIビジネスの成長に資する財務施策を実行しております。

借入金については、メガバンクを中心とした強固なバンクフォーメーションを構築しつつ、かつ、従前より借入期間の長期化や財務制限条項を撤廃するなど、金融市場の変動に備えた調達を実施しております。また、取得への高い機動性を確保すべく、2024年12月末現在、金融機関5行とコミットメントライン契約12,500百万円、及び金融機関2行と借入枠設定契約40,250百万円をそれぞれ締結しております。

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

③ ESGの取組みについて

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

2022年2月にESG方針の策定ならびにESGロードマップを発表し、各種施策を推し進めております。マテリアリティ（重点課題）を特定の上、人的資本の開示やカーボンニュートラル（自社排出分）の継続達成、テナントとの定期借地契約のESG条項組入率100%を目指し、着実に取り組みを進めております。

株主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援を賜りますよう心よりお願い申しあげます。

(5) 主要な事業内容 (2024年12月31日現在)

当連結会計年度より、報告セグメントを「不動産投資事業」「サブリース・賃貸借・ファンドマネジメント事業・個人投資家向け事業」「企画・仲介事業」の3セグメントから、「不動産投資事業」「不動産賃貸事業」「資産運用事業」の3セグメントに変更しております。

報告セグメント名	事業内容
不動産投資事業	土地のみに投資を行い、テナントと長期の定期借地契約を締結し、建物投資はテナントが行うため追加投資を必要としない、安定的な収益が長期にわたって見込める不動産投資手法であるJINUSHIビジネスにより、当社グループが開発した不動産金融商品を地主リート等に売却する事業を行っております。
不動産賃貸事業	当社グループが開発した不動産金融商品を自ら保有し賃貸収益を得る長期賃貸事業や当社グループが土地所有者から土地を借り受けテナントに転貸するサブリース事業、不動産特定共同事業を活用し個人投資家向け不動産金融商品「地主俱楽部」の提供を行う不動産特定共同事業を行っております。
資産運用事業	地主リート等から資産運用業務や運営管理業務を当社グループが受託し、アセットマネジメント報酬やプロパティマネジメント報酬を得る事業を行っております。

(6) 主要な営業所 (2024年12月31日現在)

①当社

本 社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号 新丸の内ビルディング13階
大 阪 支 店	大阪市中央区今橋四丁目1番1号 淀屋橋三井ビルディング6階
名 古 屋 支 店	名古屋市中村区名駅四丁目7番1号 ミッドランドスクエア10階
九 州 支 店	福岡市中央区天神一丁目9番17号 福岡天神フコク生命ビル15階

(注) 九州支店は、2025年6月26日をもって、上記住所から福岡市中央区天神一丁目11番1号
ONE FUKUOKA BLDG. (ワン・フクオカ・ビルディング) 12階へ移転を予定しております。

②子会社

地主アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号 新丸の内ビルディング13階
地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号 新丸の内ビルディング13階
JINUSHI USA INC.	米国 デラウエア州
ニューリアルプロパティ株式会社	福井県福井市西方一丁目3番18号 (東京本社：東京都千代田区九段北四丁目2番22号)

(7) 従業員の状況 (2024年12月31日現在)

①当社グループの従業員数

従業員数	前期末比増減
111名	16名増

②当社の従業員数

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
69名	9名増	38.4歳	3.7年

(注) 従業員数には、当社から他社への出向者は含んでおりません。

(8) 主要な借入先の状況 (2024年12月31日現在)

借入先	借入額
株式会社三井住友銀行	10,773百万円
株式会社三菱UFJ銀行	10,025
株式会社みずほ銀行	9,826
三井住友信託銀行株式会社	3,704
株式会社関西みらい銀行	3,548
株式会社徳島大正銀行	3,463
株式会社紀陽銀行	2,349
株式会社山梨中央銀行	2,319
株式会社千葉銀行	1,916
城北信用金庫	1,605

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 会社の現況

(1) 株式の状況 (2024年12月31日現在)

- ①発行可能株式総数 48,000,000株
- ②発行済株式の総数 21,569,700株
(自己株式1,030,723株を含む)
- ③株 主 数 18,371名
- ④大株主 (上位10位)

所有者別株式分布状況(株式数比率)



※ 株式数比率は、小数点第3位以下を切り捨てております。

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
松 岡 哲 也	2,887,300株	14.05%
日本マスター トラスト 信託 銀行 株式会社 (信 託 □)	2,733,300	13.30
株 式 会 社 日 本 カ ス ト デ イ 銀 行 (信 託 □)	1,867,000	9.09
合 同 会 社 松 岡	915,000	4.45
西 羅 弘 文	377,912	1.83
N O M U R A P B N O M I N E E S L I M I T E D O M N I B U S - M A R G I N (C A S H P B)	241,600	1.17
入 江 賢 治	232,100	1.13
永 岡 幸 憲	200,000	0.97
株 式 会 社 日 本 カ ス ト デ イ 銀 行 (信 託 □ 4)	163,300	0.79
株 式 会 社 ニ チ レ イ	156,000	0.75

(注) 1. 当社は、自己株式を1,030,723株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。
2. 持株比率は、自己株式を控除して計算しております。

⑤当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況

当社は、2024年3月22日開催の第24期定時株主総会決議に基づき、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式報酬制度を導入いたしました。これを受け、同年3月22日開催の取締役会において譲渡制限付株式報酬として自己株式の処分を決議し、同年4月19日付で取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）1名に対し自己株式10,412株の処分を行いました。

⑥その他株式に関する重要な事項

- i. 当社は2024年2月13日開催の取締役会決議に基づき、当社の従業員に対する譲渡制限付株式報酬制度を導入いたしました。これを受け、同年3月22日開催の取締役会において譲渡制限付株式報酬として自己株式の処分を決議し、同年5月17日付で従業員85名に対し自己株式102,054株の処分を行いました。
- ii. 当社は2024年7月11日開催の取締役会決議に基づき、同年7月29日に払込が完了した公募による新株式発行、自己株式の処分、及び同年8月27日に払込が完了した第三者割当による新株式発行により、発行済株式総数は3,283,900株（公募2,865,300株、第三者割当418,600株）増加し、自己株式数は700,000株減少しました。
- iii. 単元未満株式の買取りにより自己株式は48株増加しました。

(2) 会社役員の状況

①取締役の状況（2024年12月31日現在）

会社における地位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	西 義 弘 文	海外事業本部長 JINUSHI USA INC. 代表取締役社長
取 締 役	松 岡 哲 也	
取 締 役 常勤監査等委員	西 村 浩 之	
取 締 役 監 査 等 委 員	志 和 謙 祐	弁護士 志和・高橋総合法律事務所 所長
取 締 役 監 査 等 委 員	小 笹 文	合同会社カラフル 代表社員 一般社団法人コミュニティマーケティング推進協会 理事 日本工業大学 非常勤講師 福井コンピュータホールディングス株式会社 社外取締役 株式会社ヌーラボ 社外取締役 株式会社出前館 社外取締役
取 締 役 監 査 等 委 員	石 渡 朋 徳	公認会計士 不動産鑑定士 東京共同会計事務所 ザイマックス・リート投資法人 監督役員 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会 監事

- (注) 1. 2024年3月22日開催の第24期定時株主総会の終結の時をもって、監査等委員である取締役の清水章、谷口嘉広の両氏は任期満了により退任いたしました。
2. 2024年3月22日開催の第24期定時株主総会において、小笠文、石渡朋徳の両氏が新たに監査等委員である取締役に選任され就任いたしました。
3. 監査等委員である取締役の西村浩之、志和謙祐、小笠文及び石渡朋徳の各氏は、社外取締役であります。
4. 当社監査等委員会は、情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために、西村浩之氏を常勤の監査等委員として選定しております。
5. 監査等委員である取締役の石渡朋徳氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

6. 当社は監査等委員である取締役の西村浩之、志和謙祐、小笠文及び石渡朋徳の各氏を、東京証券取引所の定めに基づき独立役員として届け出ています。
7. 責任限定契約の内容の概要
当社は、監査等委員である取締役の西村浩之、志和謙祐、小笠文及び石渡朋徳の各氏との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額であります。
8. 上記取締役につきまして、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。なお、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年間であります。
9. 当社は、2025年2月1日付で担当及び重要な兼職を以下のとおり変更いたしました。

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	西 義 弘 文	

②取締役の報酬等

区分	報酬等の総額		基本報酬		非金銭報酬	
	支給人員	支給額	支給人員	支給額	支給人員	支給額
取締役（監査等委員を除く） (うち社外取締役)	2名 (-)	206百万円 (-)	2名 (-)	182百万円 (-)	1名 (-)	23百万円 (-)
取締役（監査等委員） (うち社外取締役)	6 (6)	36 (36)	6 (6)	36 (36)	- (-)	- (-)
合計 (うち社外役員)	8 (6)	243 (36)	8 (6)	219 (36)	1 (-)	23 (-)

- (注) 1. 上記には、2024年3月22日開催の第24期定時株主総会終結の時をもって退任した監査等委員である取締役2名（うち社外取締役2名）の在任中の報酬等の額が含まれております。
2. 非金銭報酬の内容は当社の株式であり、内容は譲渡制限付株式報酬であります。
また、当事業年度における交付は「2. (1)⑤当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況」に記載しております。
3. 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れ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。
また、2024年3月22日開催の第24期定時株主総会において、上記の取締役の報酬等の額とは別枠で、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する報酬の金銭債権の総額を年額200,000千円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれない。）、これにより発行又は処分される当社の普通株式の総数を年80,000株以内と決議いただいております。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及び社外取締役を除く。）の員数は2名です。
4. 当社は2024年2月13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ます、当該決定方針に沿うものであると判断しております。取締役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ています。

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

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

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

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

5. 監査等委員である取締役の報酬につきましては、株主総会で承認を受けた報酬総額の範囲内で、監査等委員である取締役（監査等委員会）で協議したうえで決定しております。具体的には、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の職務の執行を監督するという役割を踏まえた一定水準の確定報酬の年俸のみで構成され、業界水準等を考慮し、監査等委員である取締役（監査等委員会）で協議したうえで各個別の報酬額を決定しています。

③社外役員に関する事項

i. 重要な兼職先と当社との関係

社外役員の重要な兼職の状況は、前記「①取締役の状況」に記載のとおりであり、各兼職先と当社との間には特別な関係はありません。

ii. 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況
取締役 常勤監査等委員	西村 浩之	当事業年度開催の取締役会25回すべてに出席し、取締役常勤監査等委員として日頃より当社営業部門及び管理部門の現場を視察し、業務実態を把握したうえで改善を要請する立場から、議案・審議等について、必要な発言を行っております。また、当事業年度開催の監査等委員会14回すべてに出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。
取締役 監査等委員	志和 謙祐	当事業年度開催の取締役会25回中24回に出席し、弁護士としての専門的見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。また、当事業年度開催の監査等委員会14回中13回に出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。
取締役 監査等委員	小笠 文	2024年3月22日就任後の当事業年度開催の取締役会19回すべてに出席し、企業経営の豊富な経験や実績のもと、議案・審議等について、必要な発言を行っております。また、2024年3月22日就任後の当事業年度開催の監査等委員会10回すべてに出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。
取締役 監査等委員	石渡 朋徳	2024年3月22日就任後の当事業年度開催の取締役会19回すべてに出席し、公認会計士として専門的な見地から、議案・審議等について、必要な発言を行っております。また、2024年3月22日就任後の当事業年度開催の監査等委員会10回すべてに出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。

(注) 上記の取締役会回数のほか、会社法第370条及び定款の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が2回ありました。

(3) 会計監査人の状況

①会計監査人の名称

PwC Japan有限責任監査法人

(注) 当社の会計監査人であったひびき監査法人は、2024年3月22日開催の第24期定時株主総会終結の時をもって退任いたしました。

②会計監査人の報酬等の額

区分	監査業務に基づく報酬	非監査業務に基づく報酬	
	PwC Japan 有限責任監査法人	PwC Japan 有限責任監査法人	ひびき監査法人
当社	37百万円	3百万円	2百万円
連結子会社	3百万円	—	—
計	41百万円	3百万円	2百万円

- (注) 1. 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出根拠などが適切かどうかについて検討した結果、会計監査人の報酬等の額について同意しております。
2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できないことから、当社が支払うべき報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
3. 当社の子会社であるニューリアルプロパティ株式会社は、当社の会計監査人以外の監査法人の監査を受けております。
4. 当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務として、公募増資及び第三者割当増資に係るコンフォート・レター作成業務についての対価を支払っております。
5. 当社は、ひびき監査法人に対して、公募増資及び第三者割当増資に係るコンフォート・レター作成業務並びに会計監査人交代に伴う引継ぎ関連業務についての対価を支払っております。

③会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合に、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当すると認められる場合に、監査等委員全員の同意に基づき監査等委員会が会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

連結貸借対照表
(2024年12月31日現在)

(単位：百万円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	95,431	流動負債	7,790
現金及び預金	23,701	営業未払金	348
営業未収入金	356	短期未借入金	1,500
販売用不動産	70,670	1年内返済予定の長期借入金	1,084
前渡金	393	未払費用	325
前払費用	266	未払一時賃借料	40
その他の	43	未払法人税等	25
固定資産	19,986	未払消費税等	1,498
有形固定資産	15,133	預り金	28
建物及び構築物	662	前受金	208
車両運搬具及び工具器具備品	65	前受収益	123
土地	14,336	前受の他	255
リース資産	68	固定負債	62,826
無形固定資産	41	長期借入金	60,234
ソフトウェア	30	長期預り敷金保証金	975
その他の	10	リース債務	52
投資その他の資産	4,811	匿名組合出資預り金	409
投資有価証券	3,199	繰延税金負債	324
出資	5	債務履行引受引当金	517
敷金及び保証金	1,192	関係会社整理損失引当金	131
長期前払費用	145	資産除去債務	180
繰延税金資産	211	その他の	0
その他の	57	負債合計	70,617
		純資産の部	
		株主資本	43,960
		資本剰余金	6,461
		資本剰余金	8,242
		利益剰余金	31,213
		自己株式	△1,957
		その他の包括利益累計額	606
		その他有価証券評価差額金	△11
		為替換算調整勘定	617
		非支配株主持分	233
		純資産合計	44,800
資産合計	115,417	負債・純資産合計	115,417

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

(2024年1月1日から)
(2024年12月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金	額
売 上 高		57,068
売 上 原 価		43,673
売 上 総 利 益		13,394
販売費及び一般管理費		4,717
営 業 利 益		8,677
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	10	
受 取 配 当 金	8	
為 替 差 益	350	
投 資 事 業 組 合 運 用 益	116	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	1	
そ の 他	22	509
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	655	
資 金 調 達 費 用	197	
そ の 他	67	921
経 常 利 益		8,265
特 別 損 失		
子 会 社 整 理 損		40
匿名組合損益分配前当期純利益		8,225
匿名組合損益分配額		7
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		8,217
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	2,438	
法 人 税 等 調 整 額	△315	2,122
当 期 純 利 益		6,094
非支配株主に帰属する当期純利益		7
親会社株主に帰属する当期純利益		6,087

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表
(2024年12月31日現在)

(単位：百万円)

資産の 科目		部 金	負債の 科目		部 金
流動資産		83,396	流動負債		12,414
現金及び預金		20,588	営業未払金		348
営業未収入金	1		短期借入金		1,500
販売用不動産	58,641		1年内返済予定の長期借入金		6,787
前渡金	273		未払費用		100
前払費用	250		未払一時預金		39
関係会社短期貸付金	3,505		未払法人税等		22
その他の	136		預り金		980
固定資産	21,514		前受金		190
有形固定資産	13,805		前受収益		123
建物	579		1年内返還予定の預り保証金		233
構築物	3		賞与引当金		2,013
工具、器具及び備品	46		その他の		61
土地	13,110		固定負債		13
リース資産	66		長期借入金		55,843
無形固定資産	40		長期預り敷金保証金		54,255
ソフトウエア	29		リース債務		861
その他の	10		資産除去債務		52
投資その他の資産	7,669		債務履行引受引当金		151
投資有価証券	1,783		その他の		517
関係会社株式	1,008		の他		5
関係会社出資金	228		負債合計		68,258
出資金	5		純資産の部		
関係会社長期貸付金	3,235		株主資本		36,664
敷金及び保証金	1,058		資本剰余金		6,461
長期前払費用	129		資本準備金		6,611
繰延税金資産	161		その他資本剰余金		6,439
その他の	58		利益剰余金		171
資産合計	104,911		その他利益剰余金		25,548
			繰越利益剰余金		25,548
			自己株式		25,548
			評価・換算差額等		△1,957
			その他有価証券評価差額金		△11
			純資産合計		36,652
			負債・純資産合計		104,911

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(2024年1月1日から)
(2024年12月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売 上 高	46,810
売 上 原 価	36,954
売 上 総 利 益	9,855
販売費及び一般管理費	3,437
営 業 利 益	6,418
営 業 外 収 益	
受 取 利 息	76
受 取 配 当 金	507
投 資 事 業 組 合 運 用 益	16
受 取 手 数 料	36
為 替 差 益	28
そ の 他	15
営 業 外 費 用	681
支 払 利 息	634
資 金 調 達 費 用	193
そ の 他	16
経 常 利 益	844
6,254	
税 引 前 当 期 純 利 益	6,254
法人税、住民税及び事業税	1,865
法 人 税 等 調 整 額	△12
当 期 純 利 益	1,852
	4,401

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年2月19日

地主株式会社

取締役会御中

PwC Japan有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 太田英男
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤孝
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小川雅嗣
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、地主株式会社の2024年1月1日から2024年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、地主株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

会計監査人の監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年2月19日

地主株式会社
取締役会御中

PwC Japan有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 太田英男
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤孝
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小川雅嗣
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、地主株式会社の2024年1月1日から2024年12月31日までの第25期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社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

監査等委員会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査等委員会は、2024年1月1日から2024年12月31日までの第25期事業年度における取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果について以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号口及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施いたしました。

- (1) 監査等委員会が定めた監査等委員会監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けるとともに、内部監査部門から子会社を含む監査の結果について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表)及びその附属明細書並びに連結計算書類(連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表)について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。

また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人 PwC Japan有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人 PwC Japan有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年2月19日

地主株式会社	監査等委員会
常勤監査等委員	西村浩之印
(社外取締役)	
監査等委員	志和謙祐印
(社外取締役)	
監査等委員	小笠文印
(社外取締役)	
監査等委員	石渡朋徳印
(社外取締役)	

(注) 監査等委員清水章、谷口嘉広は2024年3月22日付で退任いたしましたので、監査報告書に署名押印はいたしておりません。

以上

株主総会 会場ご案内図

会場

東京都千代田区丸の内一丁目1番1号

パレスホテル東京 4階 山吹

電話 03-3211-5211

交通

地下鉄 大手町駅

C13b地下出口 からご入館いただけます。

- ・東京メトロ 千代田線・東西線・丸ノ内線・半蔵門線
- ・都営地下鉄 三田線

JR 東京駅

丸の内北口 (徒歩8分)

※お車でのご来場はご遠慮くださいますよう
お願い申しあげます。

※株主総会にご出席の株主様へのお土産のご用
意はございません。



UD
FONT

見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

VEGETABLE
OIL INK