

# 第25期定時株主総会資料

電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく  
書面交付請求による交付書面に記載しない事項

会 社 の 体 制 及 び 方 針

連 結 株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

連 結 注 記 表

株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

個 別 注 記 表

(2024年1月1日から2024年12月31日まで)



地主株式会社  
JINUSHI Co., Ltd.

上記事項については、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には記載しておりません。

なお、本株主総会においては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主様に電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

## 会社の体制及び方針

### (1) 業務の適正を確保するための体制

当社グループは、内部統制システムがコーポレート・ガバナンスの基幹であり、その整備・運用が、企業の競争力を高め、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。

#### 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

- i. 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、コンプライアンス・リスク管理規程に基づき、委員長を代表取締役社長とするコンプライアンス・リスク管理委員会を設置しています。
- ii. コンプライアンス・リスク管理委員会は、コンプライアンス及びリスクマネジメントに係る基本方針、計画や体制等の策定に関する事項の検討や審議、当社におけるリスク要素を抽出し重要性に応じた適切な対応策を策定・実施しています。また、その結果を取締役会に報告しています。
- iii. 法令及び規程等に違反する行為又は違反するおそれのある行為を発見した場合に、内部通報先として内部窓口を設けるとともに、外部窓口を設けて匿名で通報できる体制を整えています。
- iv. 当社グループの取締役及び使用人を対象に、法令遵守、企業倫理、社会規範、内部統制への意識の啓発としてコンプライアンスに関する研修を実施しています。

#### ②当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社は、文書管理規程その他関連規程に基づき、職務の執行に係る情報が記載された文書（電磁的記録を含む。）について、適切に保存及び管理を行っています。

#### ③当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- i. 当社は、関係会社運営規程において、各子会社の主管本部長を定めるとともに、業務分掌規程において、各本部が部門内のリスク管理に責任を有することを定めています。
- ii. コンプライアンス・リスク管理規程に基づき、コンプライアンス・リスク管理委員会は、コンプライアンス及びリスクマネジメントに係る基本方針、計画や体制等の策定に関する事項の検討や審議、当社におけるリスク要素を抽出し重要性に応じた適切な対応策を策定・実施しています。また、その結果を取締役会に報告しています。
- iii. 危機管理の対処要領に基づき、大規模な事故、災害、不祥事等の不測の事態が発生した場合に備えて、代表取締役社長を対策本部長とする危機対策本部を設置するなどの対応を定めています。

- ④当社及び子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- i. 当社グループは、職務権限規程その他関連規程に基づく職務権限及び意思決定ルールにより、取締役の職務の執行が適正かつ効率的に行われる体制をとっており、当社及び子会社の代表取締役社長等への権限移譲により、意思決定の迅速化と業務の効率化を図っています。
  - ii. 当社において、原則として月2回の取締役会を開催することにより、業務執行に係る迅速な意思決定を行っています。
  - iii. 予算管理規程に基づき、予算委員会による審議を経て、取締役会において中期経営計画を定め、定期的に結果をレビューしています。
- ⑤子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する事項
- 関係会社運営規程その他関連規程を定め、各子会社は、自社の事業の経過、財産の状況及びその他の重要な事項について、定期的に当社への報告を行うことを義務付けています。
- ⑥その他の当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- i. 当社は、関係会社運営規程において、各子会社の主管本部長を定めており、子会社の事業活動に関する指導、支援を行う体制を整備しています。また、定例報告会等の子会社との情報共有による業務執行管理を実施しています。
  - ii. 当社グループ全体での社内通報制度の導入やコンプライアンス研修を実施しています。
  - iii. 内部監査室は、当社グループ各社に対して適宜、内部監査を実施しています。また、その結果を取締役会及び監査等委員会に報告しています。
- ⑦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
- 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、必要な人選を行い、監査等委員会の同意を得るものとしています。
- 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
- i. 補助者は、監査に係る職務を行うにあたっては、監査等委員の指揮・命令のみに服し、他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人の指揮・命令は受けないものとしています。
  - ii. 当該補助を行う使用人に対する人事考課、異動、懲戒処分等の人事権の行使については、事前に監査等委員会に諮問を行い、その意見を尊重してこれを行うものとしています。

- iii. 内部監査規程において、内部監査室は、監査等委員会から監査職務の遂行に必要な指示を受けた場合は、その指示に関して監査等委員以外の取締役からの指揮・命令を受けないものと定めています。
- ⑨当社並びに子会社の取締役（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、並びに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
- i. 当社グループの取締役、監査役及び使用人は、監査等委員会に対して、法令及び定款その他規程に定められた事項のほか、監査等委員会に報告を求められた場合は、直ちに監査等委員会に報告しなければならないこととしています。
  - ii. 内部監査規程において、内部監査報告書及び改善確認報告書は、取締役会及び監査等委員会に報告するものと定めています。
  - iii. 内部通報規程において、内部通報の状況に関しては、取締役会及び監査等委員会に報告するものと定めています。また、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ものと定めています。
- ⑩監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- 監査等委員がその職務の執行につき、費用の前払い等を請求した場合は、請求に係る費用又は債務が当該監査等委員の職務の執行に必要なでないことを証明した場合を除き、これを拒むことはできないものとしています。
- ⑪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
- i. 監査等委員会は、会計監査人及び内部監査室と意見交換や情報交換を行うほか、三者連携ミーティングにより組織的監査を行うなど緊密な連携を図るものとしています。
  - ii. 監査等委員会は、代表取締役社長と定期的に意見交換や情報交換を行い、監査が実効的に行われる体制を確保することとしています。
  - iii. 監査等委員会は、監査を行うため必要と認められる場合は、当社の費用において弁護士、公認会計士、専門機関等の外部の専門家に調査を委託し、又は意見を求めることができるものとしています。
  - iv. 監査等委員は取締役会、その他重要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べるものとしています。
  - v. 重要事項の決裁に係る文書等は、常勤監査等委員への回付を要するものとし、監査等委員から追加報告の要請があるときは、取締役及び使用人は直ちに監査等委員に報告するものとしています。

⑫財務報告の信頼性を確保するための体制

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

⑬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

i. 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持たず毅然とした態度で臨むものとしています。

ii. 整備状況

- a. 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、その周知徹底を図っています。
- b. 人事総務本部を統括部署として反社会的勢力による不当要求に対し断固として拒絶の意思を示しています。
- c. 警察や暴力追放推進センター、弁護士等の外部の専門機関と緊密な連携関係を構築し、反社会的勢力に関する情報の一元的な管理・蓄積を図っています。

## (2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当事業年度における業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりです。

### ①コンプライアンス・リスク管理の状況

- i. 当社は、コンプライアンス・リスク管理委員会を定期的を開催し、審議結果を取締役会に報告しています。当事業年度においては、コンプライアンス・リスク管理委員会を4回開催しています。
- ii. 取締役及び使用人を対象としたテーマ別のコンプライアンス研修（eラーニング、対面開催、録画配信等）の実施により啓発活動を推進しています。
- iii. 当社は、業務分掌規程において、各本部が部門内のリスク管理に責任を有することを定めており、重要なリスクに係る事項は各本部から取締役会に報告が行われています。

### ②当社及び子会社の取締役の職務の適正及び効率の確保に対する取り組みの状況

- i. 当社グループは、職務権限規程その他関連規程に基づく職務権限及び意思決定ルールにより、取締役の職務の執行が適正かつ効率的に行われる体制をとっており、当社及び子会社の代表取締役社長等への権限移譲により、意思決定の迅速化と業務の効率化を図っています。
- ii. 取締役会では、各議案についての審議、業務執行の状況等の監督、必要な発言が適宜行われています。当事業年度においては、取締役会を25回開催しています。

### ③監査等委員会の監査の実効性の確保に対する取り組みの状況

- i. 監査等委員会は、代表取締役社長との定期意見交換、内部監査室からの内部監査の実施状況とその結果の報告の受領、会計監査人との連携等により、取締役の職務執行状況を監査、監督しています。また、監査等委員は取締役会に出席し、必要により意見を述べています。
- ii. 当事業年度においては、監査等委員会を14回開催しています。

### ④内部監査の状況

内部監査室は、内部監査の結果及び内部統制の整備・運用状況等について、会計監査人や監査等委員会に定期的に直接報告することで、内部監査の進捗状況についての確認や内部統制の状況等に関する情報を共有し、連携を図っています。

### ⑤反社会的勢力を排除するための体制

当事業年度においても、引き続き、反社会的勢力及び団体への対処要領その他関連規程に基づき、反社会的勢力に対し適切に対処しております。取引開始前に、外部調査機関との連携により反社会的勢力への該当有無を確認し、取締役会に報告を行っています。

連結株主資本等変動計算書

(2024年 1 月 1 日から  
2024年12月31日まで)

(単位：百万円)

残 変	高 動	及 事	び 由	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	26,733	△3,499	30,940
当 期 変 動 額								
新 株 の 発 行				3,412	3,412			6,825
剰 余 金 の 配 当						△1,607		△1,607
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益						6,087		6,087
自 己 株 式 の 取 得							△0	△0
自 己 株 式 の 処 分					171		1,542	1,714
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当 期 変 動 額 合 計				3,412	3,584	4,479	1,542	13,109
当 期 末 残 高				6,461	8,242	31,213	△1,957	43,960

残 変	高 動	及 事	び 由	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			非支配株主持分	純資産合計
				その他有価証券 評価差額金	為 替 換 算 調 整 勘 定	その他の包括利益 累計額合計		
当 期 首 残 高				6	417	424	136	31,501
当 期 変 動 額								
新 株 の 発 行								6,825
剰 余 金 の 配 当								△1,607
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益								6,087
自 己 株 式 の 取 得								△0
自 己 株 式 の 処 分								1,714
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△17	199	181	96	278
当 期 変 動 額 合 計				△17	199	181	96	13,298
当 期 末 残 高				△11	617	606	233	44,800

(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。



## 連結注記表

### 1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

### 2. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

#### (1) 連結の範囲に関する事項

##### ① 連結子会社の状況

連結子会社の数	19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

当連結会計年度において1社を新規設立したため、連結の範囲に含めております。一方、当連結会計年度において清算が終了したため、1社を連結の範囲から除外しております。

##### ② 非連結子会社の状況

該当事項はありません。

#### (2) 持分法の適用に関する事項

① 持分法適用関連会社の数	1社
② 持分法適用関連会社の名称	CREI 5 WB - SEPULVEDA LLC

当連結会計年度において持分の取得に伴い、1社を持分法適用関連会社としております。

#### (3) 会計方針に関する事項

##### ① 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### i. 有価証券

###### その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

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

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。

市場価格のない株式等



- ii. 棚卸資産  
販売用不動産

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

## ②重要な減価償却資産の減価償却の方法

- i. 有形固定資産  
（リース資産を除く）

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

なお、耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	8～39年
車両運搬具及び工具器具備品	4～20年

- ii. 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。

- iii. 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。

- iv. 長期前払費用

均等償却を採用しております。

## ③重要な引当金の計上基準

- i. 貸倒引当金

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

- ii. 関係会社整理損失引当金

関係会社の整理に伴う損失に備えるため、当該損失見積額を計上しております。

- iii. 債務履行引受引当金

債務履行の引受けに伴い発生する費用の見積額を計上しております。

#### ④重要な収益及び費用の計上基準

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

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

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

資産運用に係る収益のうち、不動産の管理・運用業務等については、顧客との契約に基づき履行する義務を負っており、サービスに対する支配を契約期間にわたり顧客に移転するものであるため、顧客との契約における履行義務の充足に従い、主に一定期間にわたり収益を認識しております。また、運用を行う不動産の取得・譲渡に関する業務については、顧客との契約に基づき、当該取引の引渡し・決済を行う義務を有しております。当該履行義務は引渡し・決済の一時時点で充足されるものであることから、当該引渡し・決済時点において収益を計上しております。

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

#### ⑤重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債並びに収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。

#### (4) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

##### i. 控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、当連結会計年度の費用としております。ただし、棚卸資産以外の資産に係る控除対象外消費税等については、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。

##### ii. 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理をしております。

##### iii. 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。

### 3. 表示方法の変更に関する注記

前連結会計年度において固定資産の「その他」に含めていた「繰延税金資産」（前連結会計年度は、154百万円）は金額的重要性が増したため、当連結会計年度から区分掲記しております。

また、前連結会計年度において、固定負債の「その他」に含めていた「匿名組合出資預り金」（前連結会計年度は、142百万円）は金額的重要性が増したため、当連結会計年度から区分掲記しております。

### 4. 会計上の見積りに関する注記

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 70,670百万円

（地主株式会社 58,641百万円、地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社 8,172百万円 等）

#### (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

当社及び一部の連結子会社は、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判断し、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、個別案件ごとの販売計画に基づき、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、販売見込額とそのNOI利回りを主要な仮定としております。仕入時点で不動産市況を踏まえて、これらの主要な仮定の見積りを行います。当社及び一部の連結子会社は販売用不動産として主に土地を取得し、比較的短期間で投資家向け不動産金融商品として売却しているため、取得後、主に販売計画の修正がある場合には、これらの主要な仮定の見直しを行います。また、販売見込額の評価に影響しうる事象や状況の変化が発生した場合には、不動産鑑定士による鑑定評価等を行います。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。

## 5. 連結貸借対照表に関する注記

### (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。

販売用不動産	50,278百万円
土地	12,828百万円
現金及び預金	208百万円

②担保付債務は次のとおりであります。

1年内返済予定の長期借入金	1,049百万円
長期借入金	58,449百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 335百万円

### (3) コミットメントライン等

当社グループは、機動的かつ安定的な資金調達を行うため、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。

当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

貸出コミットメントの総額	12,500百万円
借入実行残高	3,699百万円
差引額	8,801百万円

#### ②借入枠設定契約

貸出枠の総額	30,250百万円
借入実行残高	14,125百万円
差引額	16,125百万円

※上記借入枠に加え、100億円の借入枠設定契約を2024年10月31日に締結し、2025年1月20日に効力が発生しております。

6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度期末株式数
普通株式	18,285,800株	3,283,900株	－	21,569,700株

(注) 普通株式の増加数は、取締役会決議に基づく公募増資及び第三者割当増資に基づくものであります。

(2) 剰余金の配当に関する事項

①配当金支払額

2024年3月22日開催の第24期定時株主総会決議による配当に関する事項

普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
904百万円	55円	2023年12月31日	2024年3月25日

2024年8月9日開催の取締役会決議による配当に関する事項

普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
703百万円	42.5円	2024年6月30日	2024年9月10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

2025年3月26日開催予定の第25期定時株主総会決議による配当に関する事項

普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
872百万円	利益剰余金	42.5円	2024年12月31日	2025年3月27日

7. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、東京圏その他の地域において、賃貸用の土地を有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額 14,323百万円

時価 17,869百万円

(注) 1. 時価は、主として、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いた調整を行ったものを含む。）であります。

2. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減損損失累計額を控除した額であります。

## 8. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ①金融商品に対する取組方針

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

なお、デリバティブ取引は行っておりません。

#### ②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

賃借物件等において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されていますが、各営業本部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、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。また、借入については変動金利によって行われており、金利の変動リスクに晒されています。なお、外貨建ての営業債務は、為替の変動リスクに晒されております。

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

投資有価証券は、主として業務上の関係を有する企業の株式及び匿名組合に対する出資並びに投資事業有限責任組合に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行企業の財務状況等を把握しております。

#### ③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年12月31日における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。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時 価 (百万円)	差 額 (百万円)
①投資有価証券			
其他有価証券	287	287	－
②敷金及び保証金	1,192	546	△646
資産計	1,479	833	△646
①リース債務（＊１）	77	71	△5
②長期借入金（＊２）	61,319	61,319	－
③長期預り敷金保証金	975	501	△473
負債計	62,372	61,892	△479

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

（＊２）１年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

- (注) １．現金及び預金、営業未収入金、営業未払金、短期借入金、未払金、未払費用、１年内返還予定の預り保証金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しております。
- ２．以下の金融商品は、市場価格のない株式等であり、「①投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度（百万円）
非上場株式	738

- ３．貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年６月17日）第24-16項に定める取扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。また、当連結会計年度末に係る当該金融商品の連結貸借対照表計上額の合計額は2,173百万円であります。

４．短期借入金、リース債務、長期借入金、長期預り敷金保証金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,500	－	－	－	－	－
リース債務	25	21	16	10	2	1
長期借入金	1,084	1,597	1,742	1,743	4,875	50,274
長期預り敷金保証金	－	－	－	－	－	975
負債計	2,609	1,619	1,758	1,754	4,877	51,251



(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価  
時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	287	—	—	287
資産計	287	—	—	287

② 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	—	546	—	546
資産計	—	546	—	546
リース債務	—	71	—	71
長期借入金	—	61,319	—	61,319
長期預り敷金保証金	—	501	—	501
負債計	—	61,892	—	61,892

(注)時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

#### 投資有価証券

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

#### 敷金及び保証金

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

#### リース債務

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

#### 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しております。ただし、当連結会計年度末における長期借入金は変動金利によるものだけであり、短期間で市場金利を反映しているため、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。

なお、これらの時価は、レベル2の時価に分類しております。

#### 長期預り敷金保証金

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

## 9. 収益認識に関する注記

### (1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 4.	合計
	不動産 投資事業	不動産 賃貸事業	資産運用 事業		
ストック収益(注) 1.	1,742	1,066	1,086	－	3,895
フロー収益(注) 2.	53,165	－	－	－	53,165
その他収益	－	－	－	7	7
外部顧客への売上高	54,907	1,066	1,086	7	57,068
うち顧客との契約 から生じる収益	53,165	10	1,086	7	54,270
うち、一時点で移転される 財及びサービス	53,165	0	338	6	53,510
うち、一定期間にわたり 移転される財及びサービス	－	10	748	0	759
うちその他の収益 (注) 3.	1,742	1,055	－	－	2,797

(注) 1. アセットマネジメント収益＋不動産賃貸収益＋ その他収益（プロパティマネジメント収益＋サブリース収益＋運営管理収益）

2. 不動産売却収益

3. 「リース取引に関する会計基準」の対象になる取引が含まれております。

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

### (2) 収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「2. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等 (3) 会計方針に関する事項 ④重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

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

② 残存履行義務に配分された取引価格

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

**10. 1株当たり情報に関する注記**

(1) 1株当たり純資産額	2,181円23銭
(2) 1株当たり当期純利益	334円89銭

**11. その他の注記**

該当事項はありません。

# 株主資本等変動計算書

(2024年 1 月 1 日から  
2024年12月31日まで)

(単位：百万円)

残 高 及 び 変 動 事 由	株 主 資 本						
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金		自 己 株 式
		資本準備金	そ の 他 資 本 剰 余 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	22,754	22,754	△3,499
当 期 変 動 額							
新 株 の 発 行	3,412	3,412		3,412			
剰余金の配当					△1,607	△1,607	
当 期 純 利 益					4,401	4,401	
自己株式の取得							△0
自己株式の処分			171	171			1,542
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	3,412	3,412	171	3,584	2,793	2,793	1,542
当 期 末 残 高	6,461	6,439	171	6,611	25,548	25,548	△1,957

残 高 及 び 変 動 事 由	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株 主 資 本 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	25,330	6	6	25,337
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行	6,825			6,825
剰余金の配当	△1,607			△1,607
当 期 純 利 益	4,401			4,401
自己株式の取得	△0			△0
自己株式の処分	1,714			1,714
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）		△17	△17	△17
当期変動額合計	11,333	△17	△17	11,315
当 期 末 残 高	36,664	△11	△11	36,652

(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。

## 個 別 注 記 表

### 1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

### 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

①子会社及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。

#### ②その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

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

市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。

#### ③棚卸資産

販売用不動産

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

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

#### ①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 8～39年

構築物 20年

工具、器具及び備品 4～20年

#### ②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。

#### ③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。

#### ④長期前払費用

均等償却を採用しております。

### (3) 引当金の計上基準

#### i. 貸倒引当金

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

#### ii. 賞与引当金

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

#### iii. 債務履行引受引当金

債務履行の引受けに伴い発生する費用の見積額を計上しております。

### (4) 重要な収益及び費用の計上基準

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

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

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

資産運用に係る収益のうち、不動産の管理・運用業務等については、顧客との契約に基づき履行する義務を負っており、サービスに対する支配を契約期間にわたり顧客に移転するため、顧客との契約における履行義務の充足に従い、主に一定期間にわたり収益を認識しております。なお、売上に関する契約に含まれる変動対価について、不確実性が事後的に解消される際にその時点までに計上された収益の著しい減額が発生する可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格に反映しております。

### (5) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

#### ①控除対象外消費税等の会計処理

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

#### ②繰延資産の処理方法

##### 株式交付費

支出時に全額費用処理をしております。

## 3. 表示方法の変更に関する注記

前事業年度において流動資産の「その他」に含めていた「関係会社短期貸付金」（前事業年度は、1,359百万円）は金額的重要性が増したため当事業年度から区分掲記しております。

また、前事業年度において、無形固定資産に区分掲記しておりました「商標権」（当事業年度は、10百万円）は金額的重要性が乏しくなったため当事業年度から「その他」に含めて表示しております。



#### 4. 会計上の見積りに関する注記

##### 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 58,641百万円

##### (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判断し、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、個別案件ごとの販売計画に基づき、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、販売見込額とそのNOI利回りを主要な仮定としております。仕入時点で不動産市況を踏まえて、これらの主要な仮定の見積りを行います。当社は販売用不動産として主に土地を取得し、比較的短期間で投資家向け不動産金融商品として売却しているため、取得後、主に販売計画の修正がある場合には、これらの主要な仮定の見直しを行います。また、販売見込額の評価に影響しうる事象や状況の変化が発生した場合には、不動産鑑定士による鑑定評価等を行います。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。

#### 5. 貸借対照表に関する注記

##### (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。

販売用不動産	42,693百万円
土地	12,094百万円
現金及び預金	208百万円

##### ②担保付債務は次のとおりであります。

1年内返済予定の長期借入金	940百万円
長期借入金	52,470百万円

※なお、当事業年度において上記の借入金のうち2,007百万円については、子会社の保有する販売用不動産を担保に提供しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 256百万円

##### (3) 保証債務

以下の関係会社の金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社 6,088百万円

(4) 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の以外で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。

短期金銭債権	100百万円
短期金銭債務	5,815百万円
長期金銭債務	5百万円

(5) コミットメントライン等

当社は、機動的かつ安定的な資金調達を行うため、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。

当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

貸出コミットメントの総額	11,500百万円
借入実行残高	2,947百万円
差引額	8,553百万円

②借入枠設定契約

貸出枠の総額	30,250百万円
借入実行残高	14,125百万円
差引額	16,125百万円

※上記借入枠設定に加え、100億円の借入枠設定契約を2024年10月31日に締結し、2025年1月20日に効力発生しております。

## 6. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引以外の取引による取引高（収入分）	123百万円
営業取引以外の取引による取引高（支出分）	48百万円

## 7. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度期末株式数
普通株式	1,843,141株	48株	812,466株	1,030,723株

(注) 普通株式の自己株式の増加数は、端株買取によるものであります。

普通株式の自己株式の減少数は、取締役会の決議による公募増資に係る自己株式の処分及び当社役員及び従業員に対する特定譲渡制限付株式の交付によるものであります。

## 8. 税効果会計に関する注記

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

### 繰延税金資産

借地権否認額	25百万円
ゴルフ会員権評価損	6百万円
減損損失	318百万円
販売用不動産評価減	63百万円
債務履行引受引当金	158百万円
未払事業税	60百万円
資産除去債務	46百万円
賞与引当金	18百万円
譲渡制限付株式	57百万円
その他有価証券評価差額金	4百万円
その他	3百万円
繰延税金資産小計	795百万円
評価性引当額	591百万円
繰延税金資産合計	204百万円
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	42百万円
繰延税金負債合計	42百万円
繰延税金資産の純額	161百万円

## 9. 関連当事者との取引に関する注記

### (1) 子会社及び関連会社

種 類	会社等の名称 又は氏名	議 決 権 等 の所有(被 所有)割合 (%)	関 連 当 事 者 と の 関 係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科 目	期末残高 (百万円)
子会社	ニューリアル プロパティ株 式会社	(所有) 間接 100.0	資金の借入	資金の借入	1,400	1年内返済予定の 長期借入金 (注) 1	5,473
				利息の支払(注) 1	45		
子会社	JINUSHI USA INC.	(所有) 直接 100.0	役員の兼任 資金の貸付 従業員の出向	資金の貸付	721	流動資産 関係会社短期貸付金 (注) 1	3,482
				資金の回収	309	投資その他の資産 関係会社長期貸付金 (注) 1	696
				利息の受取	40	流動資産 その他	26
子会社	地主フィナンシ ャルアドバイザーズ株式会 社	(所有) 直接 100.0	資金の貸付 従業員の出向 債務保証	資金の貸付	1,174	流動資産 関係会社短期貸付金 (注) 1	22
				資金の回収	3,470	投資その他の資産 関係会社長期貸付金 (注) 1	2,538
				融資手数料	9	流動資産 その他	0
						投資その他の資産 その他	5
				利息の受取	33	流動資産 その他	2
				債務保証(注) 2	6,088	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 借入金利については、市場金利等を勘案して決定しております。  
2. 銀行借入に債務保証をしております。

- (2) 役員及び個人主要株主等  
該当事項はありません。

#### 10. 収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (4)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

#### 11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	1,784円55銭
(2) 1株当たり当期純利益	242円14銭

#### 12. 連結配当規制適用会社に関する注記

該当事項はありません。

#### 13. その他の注記

該当事項はありません。