

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年3月23日
【事業年度】	第26期（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）
【会社名】	地主株式会社
【英訳名】	JINUSHI Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 西羅 弘文
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
【電話番号】	03（6895）0070（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 財務本部長兼経理本部長 北川 雄哉
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
【電話番号】	03（6895）0070（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 財務本部長兼経理本部長 北川 雄哉
【縦覧に供する場所】	地主株式会社大阪支店 （大阪府大阪市中央区今橋四丁目1番1号） 地主株式会社名古屋支店 （愛知県名古屋市中村区名駅四丁目8番26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）

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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月
売上高 (百万円)	56,177	49,887	31,597	57,068	76,327
経常利益 (百万円)	5,002	5,943	5,718	8,265	7,191
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	7,369
包括利益 (百万円)	3,397	4,042	4,991	6,287	7,026
純資産額 (百万円)	27,781	30,960	31,501	44,800	51,906
総資産額 (百万円)	86,337	72,153	101,482	115,417	146,354
1株当たり純資産額 (円)	1,519.30	1,690.17	1,915.86	2,181.23	2,509.89
1株当たり当期純利益 (円)	170.90	199.16	267.76	334.89	357.07
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	32.2	42.8	30.9	38.6	34.1
自己資本利益率 (%)	11.9	12.4	15.1	16.0	15.6
株価収益率 (倍)	10.06	9.32	8.15	6.45	8.53
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	11,373	19,993	25,212	4,329	3,328
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	17,513	156	3,691	2,069	15,366
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,363	13,975	21,112	6,875	22,512
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	17,178	23,140	22,747	23,492	27,302
従業員数 (人)	74	90	95	111	116
(外、平均臨時雇用者数)	(1)	(1)	(-)	(-)	(-)

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

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期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月		2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月
売上高	(百万円)	45,446	43,326	28,525	46,810	67,819
経常利益	(百万円)	4,335	8,709	5,390	6,254	6,287
当期純利益	(百万円)	2,835	3,707	4,453	4,401	11,842
資本金	(百万円)	3,048	3,048	3,048	6,461	6,461
発行済株式総数	(株)	18,285,800	18,285,800	18,285,800	21,569,700	21,569,700
純資産額	(百万円)	22,550	25,360	25,337	36,652	46,911
総資産額	(百万円)	78,121	64,976	91,453	104,911	119,493
1株当たり純資産額	(円)	1,233.25	1,386.92	1,540.94	1,784.55	2,268.38
1株当たり配当額	(円)	50.00	55.00	55.00	85.00	110.00
(うち1株当たり中間配当額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(42.50)	(50.00)
1株当たり当期純利益	(円)	155.04	202.77	253.17	242.14	573.77
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	28.9	39.0	27.7	34.9	39.3
自己資本利益率	(%)	13.3	15.5	17.6	14.2	28.3
株価収益率	(倍)	11.09	9.15	8.62	8.92	5.31
配当性向	(%)	32.2	27.1	21.7	35.1	19.2
従業員数	(人)	45	58	60	69	71
(外、平均臨時雇用者数)	(人)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
株主総利回り	(%)	105.5	116.9	139.7	143.4	202.7
(比較指標：配当込みTOPIX)	(%)	(112.7)	(110.0)	(141.1)	(169.9)	(213.2)
最高株価	(円)	1,920	2,152	2,368	2,830	3,150
最低株価	(円)	1,610	1,645	1,776	1,620	1,750

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
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期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標となっております。
3. 2025年12月期の1株当たり配当額110円のうち、期末配当額60円については、2026年3月25日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。
4. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

2【沿革】

年月	事項
2000年4月	商業施設の企画、開発、運営及び管理事業を主な目的として、大阪府中央区西心斎橋に日本商業開発株式会社（現 地主株式会社）を設立 商業施設の企画・開発及び運営・管理業務開始
2001年1月	東京事務所（現本社）を開設
2001年10月	宅地建物取引業免許取得（大阪府知事（1）第48728号）
2003年11月	金融機関より不動産物件をバルクで購入し開発・再生業務開始
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開始 駐車場施設に係るサブリース業務開始
2005年5月	不動産投資業務開始
2006年11月	宅地建物取引業免許取得（国土交通大臣（1）第7373号）
2007年1月	名古屋事務所（現名古屋支店）を開設
2007年2月	信託受益権販売業登録（近畿財務局長（売信）第104号） （現第二種金融商品取引業（近畿財務局長（金商）第184号））
2007年11月	名古屋証券取引所（以下、「名証」という。）セントレックスに株式を上場
2008年1月	株式会社社長谷工コーポレーションと共同出資により新日本商業開発株式会社を設立
2008年9月	本社を大阪府中央区今橋四丁目1番1号に移転
2010年8月	一級建築士事務所登録（東京都知事 第56464号）
2012年3月	JINUSHI ファンド（注）に係る業務を開始
2013年4月	株式の上場市場を名証セントレックスから名証第二部に変更
2014年10月	当社とケネディクス株式会社、三井住友ファイナンス&リース株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングの4社間で商業施設特化型の「REIT事業に係る基本協定書」を締結、2015年2月より本基本協定書に基づいてJINUSHI ビジネス（注）によるケネディクス商業リート投資法人への不動産金融商品の売却を開始
2014年12月	東京証券取引所市場第一部（以下、「東証一部」という。）に上場、及び名古屋証券取引所市場第一部（以下、「名証一部」という。）に指定
2015年11月	ニューリアルプロパティ株式会社（現 連結子会社）の株式（議決権所有割合30.57%）を取得し、持分法適用関連会社化
2016年4月	地主アセットマネジメント株式会社（以下、「地主AM」という。）（現 連結子会社）を設立
2016年5月	ニューリアルプロパティ株式会社（現 連結子会社）の自己株式の取得に伴う同社の連結子会社化
2016年9月	地主AMにおいて取引一任代理等の認可及び金融商品取引業（投資運用業）（関東財務局長（金商）第2951号）登録、底地特化型私募リート 地主プライベートリート投資法人（以下、「地主リート」という。）を設立
2016年11月	当社と「地主リート」及び地主AMの3社間で「スポンサーサポート契約」を締結、2017年1月より本契約に基づいて「地主リート」へ販売用不動産の売却を開始
2017年1月	地主AMによる「地主リート」の運用開始
2017年3月	新日本商業開発株式会社を解散
2018年5月	JINUSHI USA INC.（現 連結子会社）を設立
2018年7月	地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社（現 連結子会社）を設立
2019年11月	当社と地主AM及び三井住友ファイナンス&リース株式会社の連結子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社の3社間で販売用不動産の包括的な売買取引に係る枠を設定する旨の基本協定書を締結
2019年12月	当社と地主AM及びみずほリース株式会社の連結子会社であるエムエル・エステート株式会社の3社間で販売用不動産の包括的な売買取引に係る枠を設定する旨の基本協定書を締結
2020年12月	決算期を3月31日から12月31日に変更
2022年1月	地主株式会社へ商号変更
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東証一部からプライム市場（以下、「東証プライム市場」という。）に移行、及び名証の市場区分の見直しにより、名証一部からプレミア市場（以下、「名証プレミア市場」という。）に移行
2022年12月	九州支店を開設
2023年7月	本社を東京に移転
2023年10月	一般投資家向け不動産金融商品「地主倶楽部」開始 ポーター賞を受賞
2024年3月	名証プレミア市場における当社株式を上場廃止。東証プライム市場に一本化

(注)「JINUSHI ファンド」とは、年金基金等の運用資金に対して、JINUSHI ビジネスを通じ、長期にわたる安全で安定的な投資機会を提供することにより運用の安定性に貢献することを目的とした土地を投資対象とする不動産私募ファンドです。また、「JINUSHI ビジネス」とは、土地のみに投資を行い、テナントと長期の定期借地権設定契約を締結することで、建物投資はテナントが行うため追加投資を必要としない、安定的な収益が長期にわたって見込めるビジネスモデルを指します。

3【事業の内容】

当社グループ（当社、子会社12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す。

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権設定契約を締結し、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て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一般投資家向け不動産金融商品「地主倶楽部」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。

(1) 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ビジネスは、不動産投資におけるリスクを抑え、自然災害やマーケットボラティリティに強い、安定的な収益が長期にわたって見込める安全な不動産金融商品を提供しています。当社グループが土地を取得すると同時にテナントを誘致し、20年から50年程度の定期借地権設定契約をテナントと締結いたします。この開発した底地（借地権の付着した土地所有権）を不動産金融商品として、地主リートをはじめ、事業会社、一般投資家、私募ファンドや不動産投資信託（J-REIT）等に売却し、売却収益を得ております。

(2) 不動産賃貸事業

長期賃貸事業

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ております。

サブリース事業

当社グループが土地所有者から土地を借り受けて、商業施設、ホスピス、物流施設等、立地に適した使用用途を提案し、テナントに土地を転貸することにより賃貸収益を得ております。

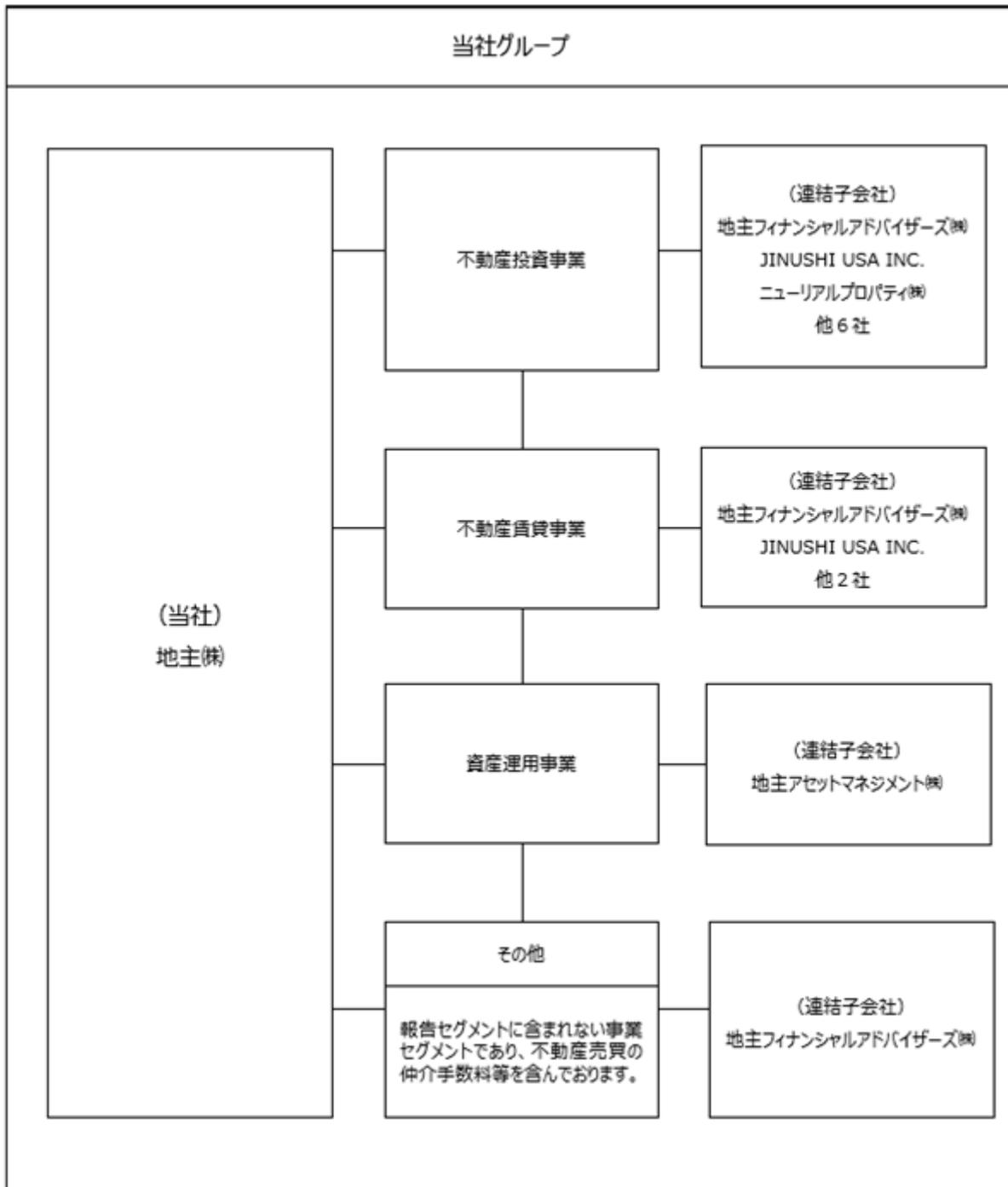
不動産特定共同事業

不動産特定共同事業を活用し、一般投資家向け不動産金融商品「地主倶楽部」の提供を行っております。

(3) 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収益やプロパティマネジメント収益を得ております。

(事業系統図)



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事業の内容 (注) 1	当社の 議決権比率 又は出資比率 (%) (注) 3	関係内容
(連結子会社)					
地主アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区	百万円 150	資産運用事業	100	従業員の出向有
地主フィナンシャル アドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	百万円 100	不動産投資事業 不動産賃貸事業	100	従業員の出向・当社 からの借入金・債務 保証有
JINUSHI USA INC.	アメリカ合衆国 デラウェア州	千US\$ 5,500	不動産投資事業 不動産賃貸事業	100	従業員の出向・当社 からの借入金有 当社から経営管理及 び管理業務等の役務 提供を受けておりま す。
ニューリアルプロパティ 株式会社	福井県福井市	百万円 100	不動産投資事業	100	-
所沢インベストメント合同会 社を営業者とする匿名組合 (注) 2	東京都中央区	百万円 4,300	不動産賃貸事業	58.1	当社が匿名組合出資 を行っております。
LCP San Antonio Owner LLC (注) 2、4	アメリカ合衆国 デラウェア州	千US\$ 5,500	不動産投資事業	(95)	-
LCP Jinushi MO JV 1 LLC (注) 2、4	アメリカ合衆国 デラウェア州	千US\$ 5,591	不動産投資事業	(95)	-
CJ TX Luxton LLC (注) 2	アメリカ合衆国 デラウェア州	千US\$ 9,630	不動産投資事業	(95)	-
CJ IL Schaumburg, LLC (注) 2	アメリカ合衆国 デラウェア州	千US\$ 6,740	不動産投資事業	(95)	-
その他3社					
(持分法適用関連会社)					
CREI 5 WB – SEPULVEDA LLC	アメリカ合衆国 カリフォルニア州	千US\$ 8,608	不動産賃貸事業	(50)	-

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 特定子会社に該当しております。
3. 議決権の所有割合の()内は、間接所有であります。
4. 有価証券報告書提出日現在、清算終了しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
全社共通	116 (-)
合計	116 (-)

- (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

2025年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
71 (-)	38.7	4.4	17,500

セグメントの名称	従業員数(人)
全社共通	71 (-)
合計	71 (-)

- (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、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. 平均年間給与は、賞与、基準外賃金及び譲渡制限付株式による株式報酬費用を含んでおります。
3. 当社は事業セグメント別の従業員を置かず、プロジェクト毎にチームで運営しているため、全社共通で人数を記載しております。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

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

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

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

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

(1) 経営理念及び経営方針

当社は「JINUSHIビジネス（ ）を通じて安全な不動産金融商品を創り出し、世界の人々の資産を守る一翼を担う。」を経営理念として掲げております。

土地のみに投資をし、建物を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をはじめとした、様々な投資家の皆さまのニーズに応えることで社会に貢献し、その結果として、高い成長と企業価値の向上を実現し、あらゆるステークホルダーの信頼を得られるよう努めてまいります。

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

(2) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、2022年2月に5年間（2022年12月期～2026年12月期）を計画期間とする、中期経営計画（2022-2026）（以下、「現・中計」という。）を発表し、更なる企業価値向上に取り組んでまいりました。

そのような状況下、2025年12月期連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益が7,369百万円となり、現・中計で掲げていた2026年12月期目標である、親会社株主に帰属する当期純利益7,000百万円を1年前倒しで達成したことから、本年2月12日に、2026年12月期から2028年12月期までの3年間を計画期間とする、新たな「中期経営計画（2026-2028）（以下、「新・中計」という。）」を発表いたしました。

新・中計の達成及びESG方針に沿った事業推進を通じて、持続可能な社会の実現と企業価値向上を目指してまいります。

なお、新・中計の概要及びサステナビリティ/ESGの取組については、以下を参照ください。

(ご参考)

- ・新・中計の概要：<https://www.jinushi-jp.com/ir/medium-term-plan.html>
- ・サステナビリティ/ESGの取組：<https://www.jinushi-jp.com/sustainability/>
- ・決算説明資料：<https://www.jinushi-jp.com/ir/library.html>

(3) 目標とする経営指標

当社グループは新・中計において、以下の定量目標等を掲げております。

定量目標（2028年12月期）

親会社株主に帰属する当期純利益	100億円以上
運用資産規模（地主リート、地主ファンド、地主倶楽部の運用資産規模の合計）	5,000億円以上

目安とする経営指標

ROE	15%程度
自己資本比率	30%程度
株主還元方針	利益成長とともに増配を目指す（累進配当）

(4) 経営環境及び会社の優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

経営環境

・底地マーケットについて

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

なお、一般財団法人日本不動産研究所の調査によると、底地マーケットは、リーマンショック後の2009年の0.87兆円の規模から、2024年現在7.24兆円と15年で8.2倍まで拡大しております。2027年には、10.4兆円への市場拡大が予測されているなど、今後も更なる成長が期待できるマーケットと認識しております。

・ JINUSHI ビジネスに対する投資家からの需要について

自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的に収益を得ることができる、当社の不動産金融商品は、引き続き投資家からの強い需要が継続しています。

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

・ 資金調達環境について

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

一方、金融政策の正常化に伴う金利上昇など、資金調達環境の先行きについては引き続き注視しております。

対処すべき課題

上記 経営環境を踏まえた上で、新・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組内容は以下のとおりであります。

・ 経営戦略の達成に向けた取組及び進捗状況

2022年2月に発表した現・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組内容として、「テナント業種の多様化」「事業エリアの拡大」「JINUSHI リースバック（土地のセール&リースバック）提案」を積極的に推進してまいりました。

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、現・中計の運用資産規模目標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まいりました。

当連結会計年度における、現・中計で定める経営指標の進捗状況は次の通りとなりました。

	当期 (2025年12月期)	前期 (2024年12月期)	現・中計目標値 (2026年12月期)
売上高	763億円	570億円	1,000億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	73億円	60億円	70億円
地主リート運用資産規模()	2,911億円	2,576億円	3,000億円程度
ROE	15.6%	16.0%	13%程度
自己資本比率	34.1%	38.6%	30%以上

() 前期については第9次募集(2025年1月に実施)、当期については第10次募集(2026年1月に実施)において取得した物件を考慮した数値(取得時の鑑定評価額ベース)を記載しております。

今後につきましては、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (2) 中長期的な会社の経営戦略及び (3) 目標とする経営指標」に記載の通り、新・中計の達成に向け取り組んでまいります。

・ 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並びにご支持を頂いており、資金調達環境は引き続き良好に推移しております。また、新・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%程度」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並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、2025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32,250百万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。

・ ESGの取組について

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組を継続することは、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方針を策定、2024年3月にはマテリアリティ（重点課題）を特定の上、各種施策を推し進めております。

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

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

(1) サステナビリティに関する考え方

当社は「JINUSHIビジネスを通じて安全な不動産金融商品を創り出し、世界の人々の資産を守る一翼を担う。」を経営理念に掲げ、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献することを目指しております。また、環境・社会・ガバナンス（以下、「ESG」という。）に配慮し、そのリスクと機会を考慮した取組を継続することは、中長期的な株主価値の向上に不可欠であると認識しております。

2022年2月には、現・中計の策定とあわせ、以下のとおりESG方針を策定しております。また、自社の取組だけではなく、テナントとの定期借地権設定契約のひな型にESG条項を組入れることで環境配慮型設備の導入を働きかけるなど、各種施策を推し進めております。

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

経営理念

JINUSHIビジネスを通じて安全な不動産金融商品を創り出し、世界の人々の資産を守る一翼を担う。

行動規範

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

ESG方針

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

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

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

・気候変動への対応

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

・温室効果ガス排出の削減

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

・資源の有効活用

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

・地域社会の活性化

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

- ・外部ステークホルダーとの協働
テナント、地域社会、金融機関、投資家等のステークホルダーと良好な関係を構築・協働し、温室効果ガス排出の削減や地域社会活性化等、環境・社会リスクの低減を目指します。
- ・多様な人材の確保と育成
人材獲得戦略を通じて多様な人材を確保するとともに、公平に機会を与えることによって、競争力を高めます。
- ・従業員の健康及び安全の取組
従業員が心身ともに健康であることが、最大限のパフォーマンスを発揮する原動力となるため、健康で安全な職場づくりへの取組や社内体制・制度の整備を推進します。
- ・法令等の遵守
法令や倫理規範の遵守、公正な取引、情報管理、腐敗防止、利益相反防止などを徹底し、公正な事業活動を通じてより一層社会から信頼される企業を目指します。
- ・ESG情報の開示とコミュニケーション
多様なステークホルダーに対し、ESGに関する情報を適時、適切に開示するとともに、ステークホルダーからの意見や要望に真摯に対応しESG課題への取組を推進します。

ガバナンス

当社は、ESG推進委員会を設置の上、ESGの取組を推進しています。

ESG推進体制 / 役割



戦略

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

マテリアリティ（重点課題）

マテリアリティ（重点課題）	機会とリスク（機会 ○リスク）	取組
安全な不動産金融商品の創出・提供	JINUSHIビジネスの評価向上、認知拡大 底地マーケットの更なる拡大 ○テナントの出店意欲の減少や、土地価格の高騰等による仕入の減少 ○地主リートに対する投資家需要の低下	JINUSHIビジネスの拡大 ・テナント業種の多様化、事業エリアの拡大、JINUSHIリースバック提案の推進 ・一般投資家向け不動産金融商品「地主倶楽部」の拡大 地主リートの成長 ・年金や生損保等の機関投資家の増加 ・資産規模の拡大やポートフォリオ分散による安定性向上
テナントとの協業による環境課題への対応	環境負荷の低いJINUSHIビジネスの着実な推進 ○気候変動による河川の氾濫や、土砂災害の増加等による事業用地の減少 ○太陽光発電設備設置等の環境対応に伴う建築コスト上昇による、テナントの賃料負担力の低下	テナントとの定期借地権設定契約へのESG条項の組入 カーボンニュートラル（自社排出分）の継続

「大人」であること	経営理念や行動規範に共感する 人材の採用 年齢や性別に捉われない優秀な人材の登用と、オープンかつフラットな社風の醸成 ○人材獲得競争の激化による採用難	経営理念、行動規範の浸透活動の実施 エンゲージメントサーベイの実施 スキルアップのための資格取得費用等を幅広く会社で負担 多様な働き方を可能とする体制整備
-----------	--	--

リスク管理

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

指標及び目標

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

	目標値 (2026年12月期)	直近実績 (対象期)	
地主リート運用資産規模	3,000億円	2,911億円 ¹	(2025年12月期)
テナントとの定期借地権設定契約へのESG条項組入率100%の継続達成 ²	100%	98%	(2025年12月期)
CO2排出量（自社排出分）	カーボンニュートラル 継続達成	カーボンニュートラル 達成	(2024年12月期)
経営理念への共感度	4点以上（5点満点中）	4.30点（5点満点中） ³	(2025年12月期)

1. 2026年1月に実施した地主リートによる第10次増資後の数値

2. 定期借地権設定契約の雛形にESG条項を組み入れた2022年6月9日以降の契約を対象(当社の新規開発案件かつ国内契約のみ対象)

3. 当社グループ（一部子会社を除く）の従業員（回答率100%）を対象に2025年12月に実施したエンゲージメントサーベイによるスコア（他社平均3.56点）

(2) 気候変動への対応

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

ガバナンス

上記（1）サステナビリティに関する考え方 ガバナンスを参照ください。

リスク管理

上記（1）サステナビリティに関する考え方 リスク管理を参照ください。

戦略

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

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

シナリオ分析の概要

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

リスクと機会

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

区分	タイプ	内容	財務影響度				財務影響
			4		1.5		
			2030年	2050年	2030年	2050年	
移行 リスク	政策・法規制	・炭素税の導入、省エネ基準の強化等、GHG（温室効果ガス：Green House Gas の略）排出規制の強化	小	小	小	小	・規制への対応コストの増加 ・規制対応による、テナントの地代負担力の低下
	テクノロジー・市場	・テクノロジーの進化や、気候変動によるテナントの需要、市場及び出店戦略の変化 ・気候災害を受けにくいエリア・土地の希少化、土地価格への反映	小	中	小	小	・既存テナントの地代負担力の低下やテナント需要の減少 ・土地仕入コスト（土地価格、調査費用、環境対応費用等）の上昇
物理 リスク	急性	・台風や集中豪雨などによる浸水等の浸水被害 ・異常気象によるテナントの工事期間の長期化や、テナントの管理費・人件費の増加	小	中	小	小	・浸水等の被害の頻発に伴う、テナントの対応負担増加、及び退店頻度の上昇 ・工期長期化による地代発生時期の遅延
	慢性	・海面上昇による浸水リスクの上昇、災害激甚化リスクを抱えるエリアの拡大 ・気候変動による人口動態の変化	小	中	小	中	・保有土地の資産価値の低下 ・改修費用（嵩上げ等）の発生 ・事業エリアの縮小

機会	資源効率	・テナントとの長期契約の推進による建設プロセスの減少	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> ・長期契約を好むJINUSHIビジネスとの親和性の向上、コスト効率を考慮するテナントの出店ニーズの増加 ・建築コスト抑制を企図した定期借地権設定契約期間満了後の再契約ニーズの上昇
	市場	<ul style="list-style-type: none"> ・新たなビジネスを行うテナントの発生 ・気候変動を受けにくい代替エリア・土地の価値向上 ・気候変動や自然災害に強く、GHGをほぼ出さないJINUSHIビジネス並びに地主リートの評価向上 ・気候変動対策を重視する投資家の増加 	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> ・新たなテナント業種の獲得 ・代替エリアでの事業機会獲得 ・JINUSHIビジネスの評価向上によるテナント拡大や資金調達条件の良化、手段の多様化 ・地主リートの資金調達量の増加、投資家層の拡大

シナリオ分析を踏まえた対応策

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

JINUSHI ビジネスの拡大

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

GHG排出量低減に向けた取組

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

目標と指標

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

目標

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

指標

・GHG排出量

単位：CO2排出量（t-CO2）

分類		2023年12月期実績	2024年12月期実績	2030年目標	2050年目標
Scope 1	1 (+)	27	25	カーボン ニュートラル	カーボン ニュートラル
Scope 2	1 (+)	16	0		
排出権購入	(-)	43	25		
Scope 1, 2	1 計	0 (カーボンニュートラル)	0 (カーボンニュートラル)		
Scope 3	1 (+)	2,694	3,919		

・その他の指標

分類	2024年12月期実績	2025年12月期実績	2030年目標	2050年目標
テナントとの定期借地権設定契約のESG条項組入率 ²	100%	98%	100%	100%

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

(3) 人的資本経営

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

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

ガバナンス

上記（1）サステナビリティに関する考え方 ガバナンスを参照ください。

リスク管理

上記（1）サステナビリティに関する考え方 リスク管理を参照ください。

戦略

人材育成に関する方針

a. エンゲージメント強化

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

b. 充実した人材投資

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

社内環境整備に関する方針

a. 多様な働き方への体制整備

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

また、女性だけでなく男性の育児休業取得も推進しております。2025年度の当社の男性従業員の育児休業取得率は100%、その平均取得日数は31日となりました。

b. 従業員の健康促進

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

指標及び目標

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

指標	2025年12月期実績	目標
経営理念への共感度	4.30点（5点満点中）	2026年12月期 4.0点以上（5点満点中）

当社グループ（一部子会社を除く）の従業員（回答率100%）を対象に2025年12月に実施したエンゲージメントサーベイによるスコア（他社平均3.56点）

3【事業等のリスク】

以下において、当社グループの財政状態、経営成績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、必ずしもそのようなリスク要因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。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。

事業環境

リスク	当社は、土地のみに投資を行い、テナントと長期の定期借地権設定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不動産金融商品を開発し、地主リート等へ売却する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、金利の上昇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重大な影響を及ぼす可能性があります。
対応策	JINUSHIビジネスは回転率の高いビジネスであり、この特性を活かし、迅速に事業環境変化を捉えた対応を行うべく事業を推進しております。また、個別の案件について取締役会において十分な議論を重ね、多面的なリスクを洗い出し、審議する体制を構築しております。

競合

リスク	当社グループは主に、東京圏及びその他の大都市圏の他、一定の人口集積があり、住宅地としても価値の高い地方都市の物件を取扱い対象として注力しておりますが、特に東京圏・大都市近隣は大手不動産デベロッパー等との厳しい競合が考えられます。当社グループがこれらの競合との競争において優位に立てない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に少なからず影響を及ぼす可能性があります。
対応策	当社は2000年の創業以降、底地に特化したJINUSHIビジネスを展開してきたことにより、テナントとの信頼関係に競争優位性があります。2016年には国内唯一の底地特化型私募リートである地主リートを設立し、成長を推進してきたことにより、競合との差別化が図れており、先行者利益による物件取得が可能となっています。今後も、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により、地主リートの成長とともに日本の大地主を目指します。

資産の取得及び売却

リスク	当社グループは、JINUSHIビジネスをメインとする事業展開において、「安全な不動産金融商品の創出・提供」をマテリアリティ（重点課題）として定めております。今後、テナントの出店意欲の減少や、土地価格の高騰等による仕入の減少、及び地主リートに対する投資家需要の低下等により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重大な影響を及ぼす可能性があります。
対応策	当社グループは、リスクの低減を目的として、土地の取得前に、誘致するテナントとの間で定期借地権設定予約契約の締結を行うこと、及び地主リートをはじめとする、事業会社、不動産ファンド等の売却候補先にあらかじめ見解をヒアリングすることを原則としております。土地の取得に際しては、「テナント業種の多様化」、「事業エリアの拡大」、「JINUSHIリースバック（土地のセール&リースバック）提案」の3つの成長戦略を推進しております。また、地主リートへの売却により底地を長期に保有する「安定地主」としてのトラックレコードにより、テナントとの信頼関係を構築しております。

災害等

リスク	JINUSHIビジネスは経年劣化の無い土地のみを主に取扱い、定期借地権設定契約により、変動のない長期安定収益が見込めるため、基本的には自然災害に強いという特徴があります。しかしながら、不測の事故・自然災害等により当社グループが保有する不動産の価値が毀損した場合、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。
対応策	当社グループは、土地取得時にハザードマップの確認等を行い、自然災害の発生に一定の耐性を持つ資産の取得に努めることにより、かかるリスクの低減を図っております。

土壌汚染及び地中埋設物

リスク	取得した土地に事前の調査においても認識されていなかった土壌汚染及び地中埋設物が発見された場合、当初の事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。
対応策	当社グループが土地を取得する際には、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行うこと、並びに土壌汚染及び地中埋設物が確認された場合は、当該土地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することを原則としております。また、土地の取得前に、個別の案件の土壌汚染及び地中埋設物の対策並びに地歴調査内容等について取締役会に報告を行っております。

海外事業

リスク	当社グループは、米国に連結子会社を有しており、米国の経済、政情や政府による規制、JVパートナーやテナントの財務状況の悪化等により、米国における事業の収益性の悪化やスケジュールの遅延が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。
対応策	当社グループでは、海外事業について、不動産市場が大きく人口動向等からも今後も安定的な経済成長が見込まれる米国に限定し、注力することを戦略としております。 米国における経済情勢の変化、JVパートナーやテナントの状況等を含め、海外事業における個別案件についても国内の個別案件と同様、定期的に取り締役に於いて報告を受け、審議する体制を構築しており、業績への海外事業の影響等についてモニタリングを行っております。 なお、現状の当社グループの海外事業比率は限定的ですが、将来において海外事業の拡大が進み、資産が増加傾向となる場合には、適宜必要なリスクヘッジについて検討を行います。

情報セキュリティ

リスク	当社グループは事業等において個人情報を取り扱っております。サイバー攻撃や当社グループ従業員による情報漏洩が発生した場合、及びシステム障害等により当社グループの利用するシステムが停止した場合には、当社グループの社会的信用力の低下等により、当社グループの財政状態及び経営成績に少なからず影響を及ぼす可能性があります。
対応策	当社グループでは、マニュアルを定め、情報セキュリティ対策の継続的な強化・拡充に努めております。 具体的には、ITシステムに最新のエンドポイントセキュリティソリューションやネットワークセキュリティサービスを導入し、24時間監視・管理体制を整備するとともに、万が一、サイバー攻撃を受けた場合に備え、外部専門会社との契約による支援体制を構築し、被害を最小限に抑えるべく情報セキュリティへの体制強化を図っております。

有利子負債への依存

リスク	<p>当社グループはJINUSHIビジネスをメインとする事業展開に注力しており、その不動産取得資金については、大半を金融機関からの借入により調達していることから、有利子負債残高及び総資産に有利子負債の占める割合（有利子負債依存度）は、他業種と比べて高くなっております。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少なからず影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>当社グループの有利子負債残高及び有利子負債依存度</p>					
	回次（連結）	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
	決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月
	有利子負債残高（百万円）（注）	49,812	37,165	62,774	62,896	84,568
	総資産額（百万円）	86,337	72,153	101,482	115,417	146,354
	有利子負債依存度（％）	57.7	51.5	61.9	54.5	57.8
<p>（注）短期借入金、長期借入金（1年内返済予定額を含む。）、ノンリコース長期借入金及びリース債務の合計額です。</p>						
対応策	<p>当社グループは資金調達（借入）先及び資金調達手段の多様化に努めており、コミットメントライン契約等による大口の借入枠の確保、財務制限条項等のコベナンツ条項、期限の利益の喪失条項の撤廃、借入期間の長期化、取引金融機関の拡大を財務戦略として堅持することによりかかるリスクの低減を図っております。</p>					

保有不動産の評価損等

リスク	<p>当社グループが保有する土地に関して、テナントの信用力悪化等により多額の賃料不払等が発生した場合、収益性の著しい低下を原因とする減損損失の計上等、当社グループの財政状態及び経営成績に少なからず影響を及ぼす可能性があります。</p>
対応策	<p>当社グループでは、取得時に土地の転用性を重視するとともに、テナントの与信調査やシェアの分析を行う等、厳選した資産取得を行うとともに、主要なテナントのモニタリングを行うことで、かかるリスクの発生を最小限に抑えております。</p> <p>また、上記リスクの発生兆候が見られた場合、取締役会をはじめとする各種会議体で組織横断的にモニタリングを行い、適正に対処する体制をとっております。</p>

法的規制・税制・会計制度等

リスク	<p>当社グループの各事業に適用される各種法的規制・税制・会計制度等について、今後、改正等が行われた場合又は当社グループの事業を規制する法令・制度等が新たに制定された場合、新たな義務や事業内容の変更、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。</p> <p>また、当社グループが取得している免許及び許認可等について、現時点において欠格事由及び取消事由に該当する事実は発生しておりませんが、将来、当該事実等の発生により、免許及び許認可取消等の事態が発生した場合、当社グループの社会的信用が毀損されること等により、事業及び業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。</p>
対応策	<p>当社グループでは、各事業に適用される各種法的規制等を遵守するためにコーポレート・ガバナンス及びコンプライアンス推進体制を強化しており、管理部門による個別案件に関する決裁文書の確認、及び内部監査部門による法的規制に対する監査を実施しております。</p> <p>また、定期的に役職員に向けて法令・コンプライアンス研修を行うとともに、各種法規制、税制及び会計制度の動向について、業界団体や専門家等からの情報を収集・分析の上、対応の検討を行い、影響が予想されるものについては適宜取締役会に報告しております。</p>

人材確保

リスク	<p>当社グループの持続的な成長の原動力となるのは、経営理念及び行動規範に共感し、JINUSHI ビジネスの更なる拡大を担う従業員一人ひとりであり、人材を重要な経営資源と認識し、行動規範の「「大人」であること」をマテリアリティ（重点課題）として定めております。</p> <p>また、当社グループの JINUSHI ビジネスにおいては、専門知識や経験が要求される場合があり、優秀な人材を確保することが重要と認識しています。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重大な影響を及ぼす可能性があります。</p>
対応策	<p>当社グループは組織的に蓄積したノウハウをもって従業員各人の能力を向上させるとともに、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す。価値観の共有のための経営理念及び行動規範の浸透活動やエンゲージメントサーベイを実施するとともに、株式報酬を含む充実した報酬制度、人材投資や社内環境整備、従業員の健康促進に注力する等、人的資本経営に積極的に取り組むことにより、かかるリスクの低減に努めております。</p>

重要な訴訟事件等

リスク	<p>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少なからず影響を及ぼす可能性があります。</p>
対応策	<p>当社グループは、土地の取得前に取引関係者の与信調査等を複合的に行うとともに、規定のひな型を用いた契約を原則としており、契約予定内容がひな型と相違する場合、取締役会で報告する運用としております。</p> <p>また、有事兆候の早期把握のため、取締役会をはじめとする各種会議体で組織横断的にモニタリングを行い、専門家との緊密な連携体制をとるなど、訴訟及びトラブル等の発生回避に努めております。</p>

気候変動

リスク	<p>当社グループは、気候変動は当社グループの事業に大きな影響を及ぼす重要な経営課題として認識し「テナントとの協業による環境課題への対応」をマテリアリティ（重点課題）として定めております。今後、気候変動に伴う政策・法規制の更なる強化等が生じた場合には、テナントへの影響を通じて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。</p>
対応策	<p>当社は2022年8月にTCFD提言に賛同し、TCFDの取組について議論する国内組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しており、TCFDの提言を活用し、「ガバナンス」「リスク管理」「指標と目標」の枠組みで各施策を推進しています。また、テナントとの定期借地権設定契約へのESG条項の組入、カーボンニュートラル（自社排出分）の継続に取り組んでおります。</p>

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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。詳細につきましては、2026年2月12日に当社ウェブサイト（*）に掲載しております「2025年12月期 決算説明資料」をご参照ください。（*）<https://www.jinushi-jp.com/>（IR情報、ニュースリリース）

（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）の経営成績、財政状態及びキャッシュ・フロー等（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。

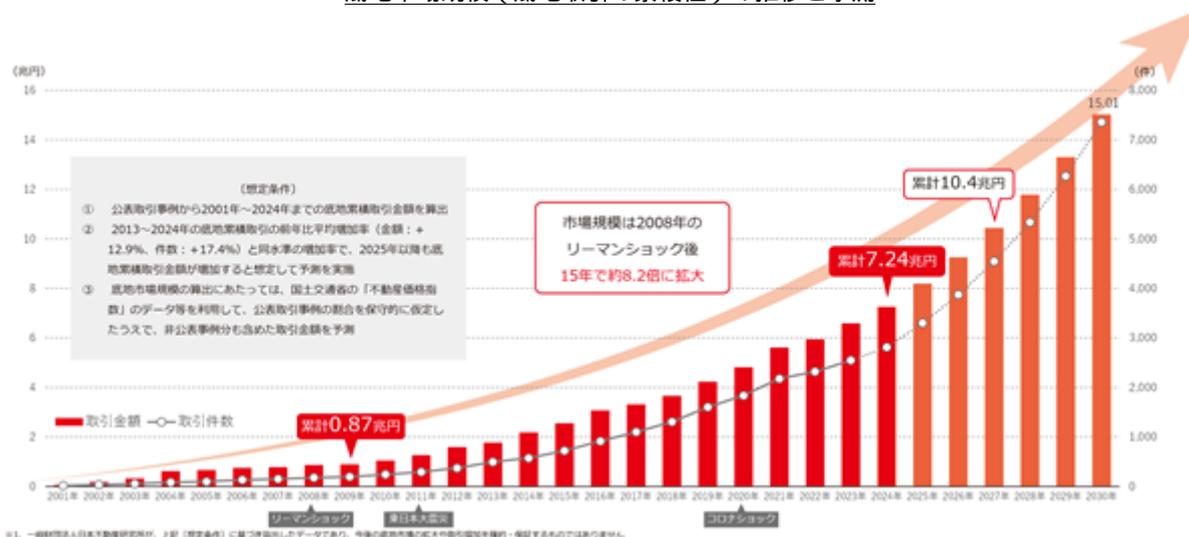
事業環境の状況

当社が創出・拡大を牽引してきた底地マーケットは、一般財団法人日本不動産研究所の調査によると、リーマンショック後の2009年の0.87兆円の規模から、2024年現在7.24兆円と15年で8.2倍まで拡大しております。2027年には、10.4兆円への市場拡大が予測されているなど、更なる成長が期待できるマーケットと認識しております。

また、足元では、東証改革「資本コストや株価を意識した経営」や投資家からの要請を背景に、企業においてCRE戦略を見直す動きが加速しています。上場企業が所有する土地のみを対象としても、その市場規模は約46兆円にのぼります。

当社は、底地マーケットに加えて、このCRE市場を新たなターゲットとし、JINUSHI ビジネスの更なる拡大を目指しております。

底地市場規模（底地取引の累積値）の推移と予測



当社の事業領域



経営成績の状況

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。

また、当社は「底地に特化」「独自のネットワーク」「豊富な開発実績」「地主リート」の4つの特徴を活かしながら、JINUSHI ビジネスに特化した不動産金融商品のメーカーとして、事業を推進しております。

2025年12月末時点のJINUSHI ビジネスの開発実績は、累計487案件、約6,368億円で拡大しています。



※1. 各欄は2025年12月末時点、ただし、「地主リートに関する実績」は2025年1月8日時点

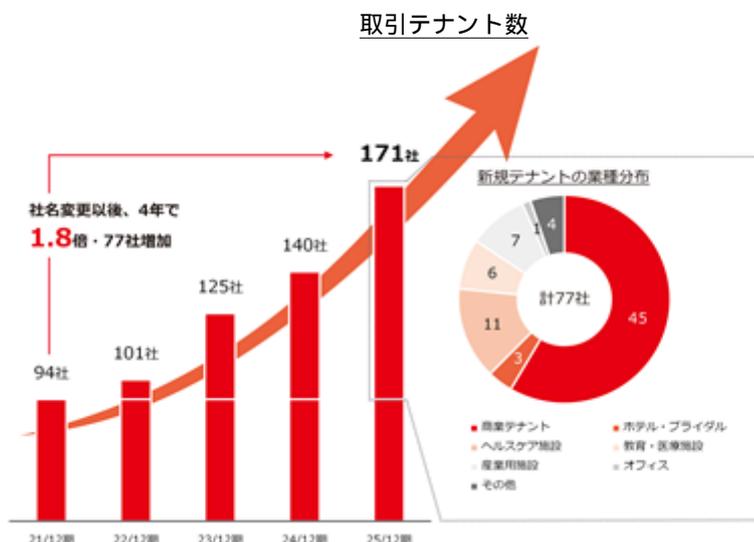
そのような状況下、当連結会計年度におきましても、建物を所有しないことから自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的に収益を得ることができるJINUSHI ビジネスを基本戦略に、新規仕入及び販売用不動産の売却を推進いたしました。

この結果、当連結会計年度の売上高は76,327百万円（前連結会計年度比33.7%増）、営業利益は8,603百万円（同0.8%減）、経常利益は7,191百万円（同13.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は7,369百万円（同21.1%増）となりました。

当社が重視している親会社株主に帰属する当期純利益については、5期連続で増益となり、過去最高益を更新するとともに、2022年2月に発表した現・中計の2026年12月期目標である、親会社株主に帰属する当期純利益7,000百万円を1年前倒して達成いたしました。

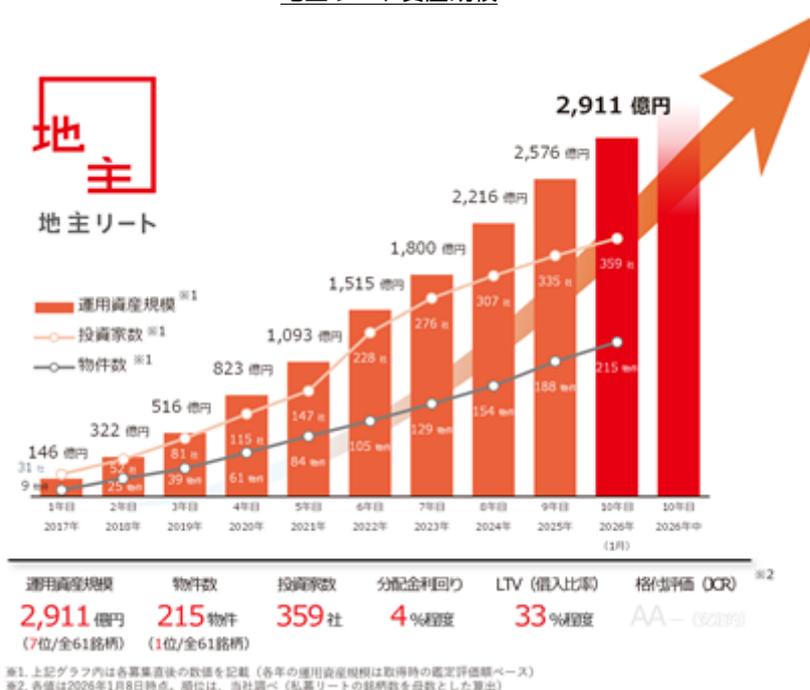
また、当連結会計年度の仕入（契約ベース）については、1,420億円（前連結会計年度比821億円増）となりました。社名変更を契機に取り組み始めた3つの成長戦略「テナント業種の多様化」「事業エリアの拡大」「JINUSHI リースバック（土地のセール&リースバック）提案」による成果に加え、東証改革や投資家からの要請を背景とした企業による不動産売却やCRE戦略の見直し、建築費上昇等の社会の変化も追い風となり、期初の仕入目標である700億円以上を大きく上回る結果となりました。

なお、取引テナント数においては、2025年12月末時点で171社となるなど、大きく増加しています。



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10年連続で増資を実現し、2026年1月時点における資産規模は2,911億円（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、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。

地主リート資産規模



また、仕入の加速に対応する新たな取組として、底地の中長期運用を目的とした「地主ファンド」構想を発表いたしました。地主リートを柱に、地主ファンド、地主倶楽部とさまざまな投資家のニーズに応える体制を構築しております。

そのような状況を踏まえ、当社グループは、本年2月12日に、2026年12月期から2028年12月期までの3年間の計画期間とする、新・中計を発表いたしました。新・中計の詳細については、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (2) 中長期的な会社の経営戦略及び(3) 目標とする経営指標」をご参照ください。

引き続き、持続的な企業価値の向上に取り組んでまいります。

当連結会計年度のセグメント別の経営成績は次のとおりであります。

a. 不動産投資事業

不動産投資事業におきましては、売上高は73,749百万円（前連結会計年度比34.3%増）、セグメント利益は11,635百万円（同3.1%増）となりました。

b. 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、売上高は1,378百万円（前連結会計年度比29.2%増）、セグメント利益は746百万円（同23.9%増）となりました。

c. 資産運用事業

資産運用事業におきましては、売上高は1,195百万円（前連結会計年度比10.0%増）、セグメント利益は527百万円（同7.7%増）となりました。

財政状態の状況

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べ30,937百万円増加し、146,354百万円となりました。これは主に、販売用不動産が8,618百万円、土地が15,158百万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、23,831百万円増加し、94,448百万円となりました。これは主に、長期借入金14,001百万円、ノンリコース長期借入金7,650百万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7,105百万円増加し、51,906百万円となりました。これは主に、利益剰余金が5,462百万円増加したこと等によります。なお、当連結会計年度末における自己資本比率は34.1%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末比で3,809百万円増加し、27,302百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動の結果、税金等調整前当期純利益が10,279百万円となった一方、販売用不動産8,754百万円の増加や、法人税等の支払額2,638百万円等により、減少した資金は3,328百万円（前連結会計年度比1,000百万円の増加）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動の結果、減少した資金は15,366百万円（前連結会計年度比13,297百万円の減少）となりました。なお、主な要因は、有形固定資産の取得による24,339百万円の支出、有形固定資産の売却による9,604百万円の収入等によるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動の結果、増加した資金は22,512百万円（前連結会計年度比15,636百万円の増加）となりました。なお、主な要因は、新規販売用不動産の仕入等に伴う長期借入金による資金調達98,423百万円及び保有する販売用不動産の売却等に伴う長期借入金の返済による支出76,833百万円等によるものです。

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、不動産賃貸事業及び資産運用事業を行っており、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 2025年1月1日 至 2025年12月31日)	前期増減比(%)
不動産投資事業(百万円)	73,749	34.3
不動産賃貸事業(百万円)	1,378	29.2
資産運用事業(百万円)	1,195	10.0
報告セグメント計(百万円)	76,323	33.8
その他(百万円)(注)	4	42.6
合計(百万円)	76,327	33.7

(注)「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、不動産売買の仲介手数料等を含んでおります。

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

相手先	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)		当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
地主プライベートリート投資法人	17,370	30.4	43,918	57.5
株式会社近藤紡績所	8,800	15.4	-	-
S M F L みらいパートナーズ株式会社	6,146	10.8	-	-

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

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

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表の作成に当たり、当社グループによる会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額並びに開示に影響を与える見積りを必要としております。当社グループは、これらの見積り

について過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

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

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

当連結会計年度の経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の経営成績等は、以下のとおりであります。

財政状態の分析

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

経営成績の分析

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

キャッシュ・フローの分析

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

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

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

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

当連結会計年度の進捗状況は以下のとおりです。

	2025年12月期 (計画)	2025年12月期 (実績)	2025年12月期 (計画比)
売上高	76,000百万円	76,327百万円	327百万円 (0.4%)
経常利益	7,000百万円	7,191百万円	191百万円 (2.7%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,100百万円	7,369百万円	269百万円 (3.8%)
売上高総利益率	-	18.4%	-
売上高経常利益率	9.2%	9.4%	0.2%
自己資本利益率(ROE)	-	15.6%	-

(注) 2025年12月期(計画)には2025年11月6日付公開の修正予想数値を記載しております。

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

5【重要な契約等】

(1) 私募リートとのスポンサーサポート契約

当社は、2016年11月10日付で、地主リート及び当社100%子会社の地主AMとの間でスポンサーサポート契約（その後の変更等を含む。）を下記のとおり締結しております。

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を行うことで、地主リートの安定的かつ継続的な不動産等の取得の機会を提供し、また、地主リート及び地主AMの不動産運営管理を向上させ、地主リートの持続的な成長及び安定運用を図ることを目的としております。

相手先	契約締結日	期間	内容
地主リート 地主AM	2016年11月10日	2021年11月から 2026年11月まで (自動更新)	<ul style="list-style-type: none"> 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与 売却先候補者等に関する情報の提供 リーシングサポート業務の提供 プロパティ・マネジメント業務の提供 人材の派遣及びノウハウの提供 その他の情報の提供等

(2) KDX不動産投資法人とのサポート契約

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

当社の企業価値向上並びに、同投資法人やその資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社と当社との良好な関係性の維持向上を目的としております。

相手先	契約締結日	期間	内容
KDX不動産投資法人 ケネディクス不動産 投資顧問株式会社	2014年11月17日	2023年11月から 2026年10月まで (自動更新)	JINUSHI ビジネスに関する情報の提供及び順位2位の優先交渉権の付与（順位1位は地主リート）

(3) 包括売買取引に係る基本協定書

当社は、2019年11月18日付で、SMFLみらいパートナーズ株式会社及び当社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下記のとおり締結しております。

また、2019年12月10日付で、エムエル・エステート株式会社及び当社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下記のとおり締結しております。

これらの基本協定書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、並びに早期の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的としております。

相手先	協定書締結日	期間	内容
SMFLみらいパートナーズ株式会社	2019年11月18日	2019年11月から 2030年1月まで (売買枠設定期)	<ul style="list-style-type: none"> 売買枠設定額300億円 SMFLみらいパートナーズ株式会社が売買枠にて取得する不動産を売却する際は、地主AMが指定する第三者（地主リートを想定するが、これに限らない。）が取得に係る優先交渉権を有する
エムエル・エステート株式会社	2019年12月10日	2019年12月から 2030年1月まで (売買枠設定期)	<ul style="list-style-type: none"> 売買枠設定額300億円 エムエル・エステート株式会社が売買枠にて取得する不動産を売却する際は、地主AMが指定する第三者（地主リートを想定するが、これに限らない。）が取得に係る優先交渉権を有する

(4) ククレブ・アドバイザーズ株式会社との業務提携契約

当社は、2025年5月27日付でククレブ・アドバイザーズ株式会社との間で、業務提携契約を締結し、2025年10月30日付で同社との間で、より強固な提携へ発展させるため業務提携の変更契約及び株式引受契約を締結し、同社が実施する第三者割当増資を引き受ける方法により、同社普通株式108,400株を2025年11月21日付で取得をしております。

当社のJINUSHIビジネスにおけるCRE領域の強化及びAIを活用した不動産テックシステムの開発・導入等による仕入拡大と、ククレブ・アドバイザーズ株式会社における不動産テックビジネスの事業拡大を通じたCREソリューション事業の発展による、両社の更なる企業価値向上の実現を目的としております。

相手先	契約締結日	期間	内容
ククレブ・アドバイザーズ株式会社	2025年5月27日 (2025年10月30日付で業務提携に係る変更契約を締結)	2025年5月から 2028年5月まで (自動更新)	<ul style="list-style-type: none"> ・JINUSHIビジネスとCREソリューション事業の連携 ・AIを活用した不動産テックシステムの開発、導入による生産性向上、仕入拡大

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度におきまして、実施した設備投資の総額は24,362百万円であります。
その主な内容は、不動産賃貸事業の土地取得によるものであります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当社は、国内に本社、大阪支店、名古屋支店及び九州支店を設けております。
以上のうち、主要な設備は、以下のとおりであります。

2025年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(百万円)						従業員数 (人)	賃借料 (百万円)
			建物	土地 (面積㎡)	リース 資産	敷金及び 保証金	その他	合計		
本社 (東京都千代田区)	全社共通	事務所	120	-	15	169	12	317	46	163
大阪支店 (大阪市中央区)	全社共通	事務所	176	-	28	57	24	286	13	54
名古屋支店 (名古屋市中村区)	全社共通	事務所	1	-	2	0	0	4	2	30
九州支店 (福岡市中央区)	全社共通	事務所	22	-	108	16	2	150	6	16
賃貸用土地 (埼玉県草加市)	不動産賃貸 事業	土地	-	4,329 (18,639.24)	-	-	-	4,329	-	-

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

(2) 国内子会社

2025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(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		
地主アセット マネジメント 株式会社	本社 (東京都千代田区)	全社共通	事務所	41	-	-	71	7	119	26	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。
4. 「敷金及び保証金」は、事務所賃貸借契約に基づく敷金であります。
5. 賃借料は、当連結会計年度における発生額であります。

(3) 在外子会社

主要な設備はありませんので記載していません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

当連結会計年度末現在における重要な設備の除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2025年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026年3月23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	21,569,700	21,569,700	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数は 100株であります。
計	21,569,700	21,569,700	-	-

(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)
2024年7月29日 (注)1	2,865,300	21,151,100	2,977	6,026	2,977	6,004
2024年8月27日 (注)2	418,600	21,569,700	435	6,461	435	6,439

(注)1．公募による新株式発行（一般募集）

発行価格 2,168円

払込金額 2,078.56円

資本組入額 1,039.28円

(注)2．第三者割当による新株式発行（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

払込金額 2,078.56円

資本組入額 1,039.28円

割当先 野村証券株式会社

(5)【所有者別状況】

2025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)	-	12	23	143	83	53	15,496	15,810	-
所有株式数 (単元)	-	37,924	17,854	15,125	27,711	150	116,615	215,379	31,800
所有株式数の 割合(%)	-	17.61	8.29	7.02	12.87	0.07	54.14	100.00	-

(注) 自己株式889,118株は、「個人その他」に8,891単元、「単元未満株式の状況」に18株含めて記載しておりません。

(6)【大株主の状況】

2025年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
松岡 哲也	大阪府池田市	2,887,300	13.96
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (その他信託口)	東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティ AIR	1,360,900	6.58
株式会社日本カストディ銀行 (投資信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	1,008,600	4.87
合同会社松岡	大阪府池田市旭丘2-6-14	915,000	4.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (投資信託口)	東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティ AIR	869,400	4.20
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1-13-1	576,350	2.78
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	517,854	2.50
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1-4-5)	469,776	2.27
西羅 弘文	東京都目黒区	396,824	1.91
入江 賢治	大阪府東大阪市	232,100	1.12
BBH BOSTON FOR NOMURA JAPAN SMALLER CAPITALIZATION FUND 620065 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	180 MAIDEN LANE, NEW YORK, NEW YORK 10038 U.S.A. (東京都港区港南2-15-1 品川インターシ ティア棟)	205,000	0.99
計	-	9,439,104	45.64

- (注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、投資信託設定分は869,400株、年金信託設定分は31,900株、その他信託設定分は1,360,900株であり、その合計は2,262,200株となっております。
2. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)の所有株式数のうち、投資信託設定分は1,008,600株、年金信託設定分は20,500株、その他信託設定分は164,800株であり、その合計は1,193,900株となっております。
3. 2026年1月8日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、野村證券株式会社及びその共同保有者であるノムラ インターナショナル ビーエルシー並びに野村アセットマネジメント株式会社が2025年12月31日現在でそれぞれ以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2025年12月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、その大量保有報告書の変更報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1-13-1	487,250	2.26
ノムラ インターナショナル ビーエルシー (NOMURA INTERNATIONAL PLC)	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	-1,411	-0.01
野村アセットマネジメント株式会社	東京都江東区豊洲2-2-1	736,900	3.42

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2025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 889,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 20,648,800	206,488	-
単元未満株式	普通株式 31,800	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	21,569,700	-	-
総株主の議決権	-	206,488	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式18株が含まれております。

【自己株式等】

2025年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
(自己保有株式) 地主株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号	889,100	-	889,100	4.12
計	-	889,100	-	889,100	4.12

(8)【役員・従業員株式所有制度の内容】

取締役に対する譲渡制限付株式報酬制度

イ．譲渡制限付株式報酬制度の概要

当社は、2024年2月13日開催の取締役会において、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）を対象に、当社の持続的な企業価値の向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進め、更なる利益成長を目指すことを目的として、「譲渡制限付株式報酬制度」を導入することを決議し、2024年3月22日開催の第24期定時株主総会において導入を決議しております。

ロ．本制度により取得させる予定の株式の総数

本制度に基づき当社が対象取締役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株以内と定めております。

ハ．本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

取締役のうち受益者要件を満たす者

従業員等に対する株式給付制度

イ．株式給付信託(J-ESOP)制度の概要

当社は、2026年2月19日開催の取締役会において、当社の従業員（正社員を対象とし、一部の契約社員やアルバイト社員等は除く。）を対象に、当社の持続的な企業価値の向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進め、更なる利益成長を目指すことを目的として、「株式給付信託（J-ESOP）」を導入することを決議しております。

詳細については、「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）重要な後発事象」に記載のとおりです。

ロ．本制度により取得させる予定の株式の総数

2026年3月9日時点において、株式会社日本カストディ銀行（信託Eロ）が保有する株式給付信託（J-ESOP）に係る当社普通株式は750,000株であります。

ハ．本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

従業員のうち株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	4,315	-
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 1. 当事業年度における取得自己株式は譲渡制限付株式報酬制度退職者の無償取得による増加です。

2. 当期間における取得自己株式には、2026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の買取り、及び譲渡制限付株式報酬制度退職者の無償取得による株式は含まれておりません。

(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 (譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)	145,920	308,620,800	-	-
保有自己株式数	889,118	-	889,118	-

(注) 1. 当事業年度におけるその他(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)は、2025年4月18日に実施した役員向け譲渡制限付株式報酬としての自己株式24,585株、及び従業員向け譲渡制限付株式報酬としての自己株式121,335株の処分であります。

2. 当期間における保有自己株式数には、2026年3月1日から本報告書提出日までの単元未満株式の買取り、譲渡制限付株式報酬制度退職者の無償取得による株式、及び株式給付信託(J-ESOP)が取得した株式による自己株式の増減は含まれておりません。なお、当社は、2026年2月19日開催の取締役会において、株式給付信託(J-ESOP)の導入、並びに本制度の導入に伴う自己株式の処分を行うことについて決議し、2026年3月9日付で自己株式を処分しております。詳細については、「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)重要な後発事象」に記載のとおりです。

3【配当政策】

利益配分に関する基本方針

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、今後の事業展開並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を目指してまいります（累進配当）。

当事業年度における配当は年2回（中間配当、期末配当）としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

このような方針のもと、2025年12月期（第26期）の年間配当金につきましては1株当たり110円（中間配当金50円、期末配当金60円）といたしました。上記配当金には創業25周年記念配当10円（中間配当金5円、期末配当金5円）を含んでおります。

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。

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する考えです。

第26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）
2025年8月14日 取締役会決議	1,034	50
2026年3月25日 定時株主総会決議（予定）	1,240	60

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

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

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重要案件の審議、決議を行う意思決定機関であるとともに、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。

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、独立社外取締役を過半数の構成員とし、委員長は独立社外取締役が担う、指名・報酬委員会を設置しています。

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

1. 企業統治の体制の概要

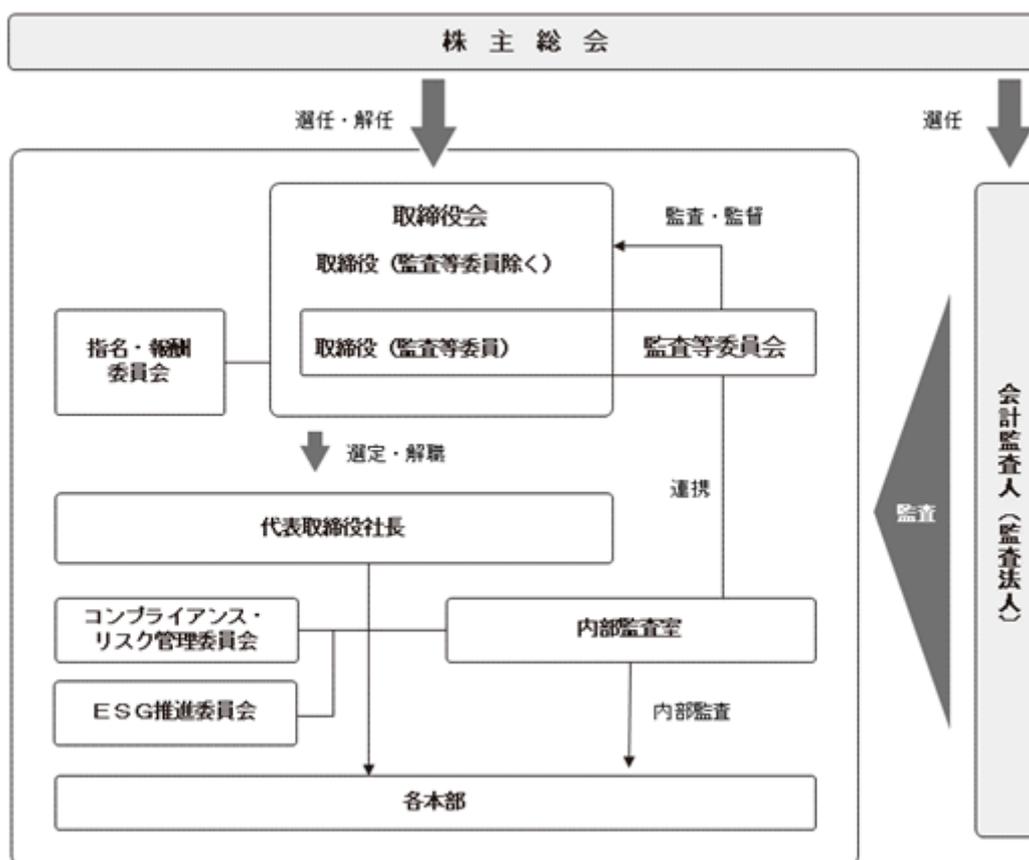
本報告書提出日現在、当社では、代表取締役社長として経営判断を行い業務執行する西羅弘文、取締役松岡哲也、取締役北川雄哉の3名並びに監査等委員である取締役として西村浩之、志和謙祐、小笹文、石渡朋徳の4名（全員が社外取締役）にて取締役会を構成しております。また、重大なリスク発生を未然に防止する代表取締役社長直轄の内部監査室並びに第三者としての公正な立場で財務諸表の内容及び会計処理の適正について監査を実施する会計監査人により企業統治の体制を整備しています。

2026年3月25日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名選任の件」及び「監査等委員である取締役4名選任の件」を提案しております。当該議案が承認可決された場合、当社取締役会の構成員は代表取締役社長西羅弘文、取締役松岡哲也、取締役北川雄哉の3名、監査等委員である取締役として西村浩之、小笹文、石渡朋徳、寺田昌弘の4名（全員が社外取締役）となります。

2. 当該体制を採用する理由

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

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（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
 - ・ 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。
 - ・ コンプライアンス・リスク管理委員会は、コンプライアンス及びリスクマネジメントに係る基本方針、計画や体制等の策定に関する事項の検討や審議、当社におけるリスク要素を抽出し重要性に応じた適切な対応策を策定・実施しています。また、その結果を取締役に報告しています。
 - ・ 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。
 - ・ 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
 - ・ 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。
 - ・ 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、その結果を取締役に報告しています。
 - ・ 危機管理マニュアル（コンティンジェンシープラン）に基づき、地震等の自然災害による事業所の施設の機能不全や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
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 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
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 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、その結果を代表取締役社長、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
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 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
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 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
 - ・ 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。

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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

・ 基本的な考え方

当社は、反社会的勢力への対応に関し、次に掲げる事項を基本方針としています。

- a. 反社会的勢力に対しては、組織として対応する。
- b. 反社会的勢力に対しては、外部専門機関と連携して対応する。
- c. 反社会的勢力との間で取引等を含めた一切の関係を遮断する。
- d. 有事においては、民事及び刑事の両面から法的な対応を行う。
- e. 反社会的勢力との間で裏取引及び資金提供は一切行わない。

・ 整備状況

当社は、反社会的勢力による被害を防止するため、次に掲げるとおり対応することとしております。

- a. 反社会的勢力に対しては、担当者や担当本部だけの対応とせず、代表取締役社長以下、組織全体として対応するものとし、反社会的勢力による不当要求に対応する従業員の安全を確保する。
- b. 反社会的勢力の不当要求に備えて、平素から、警察、暴力追放運動推進センター、弁護士、加盟協会・業界団体等の外部の専門機関（以下「外部専門機関」という。）と緊密な連携関係を構築する。
- c. 反社会的勢力とは、取引関係を含めて、一切の関係をもたない。また、反社会的勢力による不当要求は拒絶する。取引先等が反社会的勢力であるか否かについて、常に注意を払うとともに、反社会的勢力とは知らずに何らかの関係を有してしまった場合には、当該相手方が反社会的勢力であると判明した時点や反社会的勢力であるとの疑いが生じた時点で、可能な限り速やかに関係の解消に努めるものとする。
- d. 反社会的勢力による不当要求に対しては、民事と刑事の両面から法的対応を行う。反社会的勢力から不当要求がなされた場合には、積極的に外部専門機関に相談し、対応する。要求が正当なものであるときは、法律に照らして相当な範囲で責任を負う。
- e. 反社会的勢力による不当要求が、事業活動上の不祥事や従業員の不祥事を理由とする場合であっても、事案を隠ぺいするための裏取引を絶対に行わない。また、反社会的勢力への資金提供は、絶対に行わない。

責任限定契約

当社は、監査等委員である取締役との間で、会社法第423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。

役員等賠償責任保険契約

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

取締役の定数

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

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ことを目的とするものであります。

取締役会の活動状況

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

氏名	開催回数	出席回数
西羅 弘文	25回	25回
松岡 哲也	25回	25回
北川 雄哉	19回	19回
西村 浩之	25回	25回
志和 謙祐	25回	24回
小笹 文	25回	25回
石渡 朋徳	25回	24回

- (注) 1. 上記の取締役会回数のほか、会社法第370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された書面決議が4回ありました。
2. 北川雄哉氏は2025年3月26日開催の第25期定時株主総会において新たに取締役に就任したため、就任後に開催された取締役会の出席状況を記載しております。

取締役会における具体的な検討内容としては、次の通りであります。

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

任意の指名・報酬委員会（以下、「指名・報酬委員会」）の活動状況

当事業年度において当社は指名・報酬委員会を5回開催しており、個々の委員の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
西羅 弘文	5回	5回
北川 雄哉	4回	4回
西村 浩之	5回	5回
志和 謙祐	5回	5回
小笹 文	5回	5回
石渡 朋徳	5回	5回

（注）北川雄哉氏は2025年3月26日開催の第25期定時株主総会において新たに取締役就任のため、就任後に開催された指名・報酬委員会の出席状況を記載しております。

指名・報酬委員会における具体的な検討内容としては、次の通りであります。

取締役の選任及び解任に関する株主総会議案の原案

代表取締役の選定の原案

取締役（監査等委員である取締役を除く）の個人別の報酬等の内容の原案

(2) 【役員の状況】

役員一覧

イ. 2026年3月23日(有価証券報告書提出日)現在の当社の役員の状況は、以下のとおりです。

男性6名 女性1名 (役員のうち女性の比率14.3%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株) (注)4
代表取締役社長	西羅 弘文	1974年8月17日生	1998年4月 兼松都市開発株式会社入社 2000年10月 当社入社 2005年6月 当社取締役開発営業部長 2005年10月 当社取締役開発営業本部長 2007年7月 当社常務取締役東京営業本部長 2012年1月 当社常務取締役投資運用本部長 2016年4月 地主アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 2022年3月 当社代表取締役社長C O O 2023年3月 当社代表取締役社長(現任) JINUSHI USA INC.代表取締役社長	(注)2	396,824
取締役	松岡 哲也	1961年7月10日生	1986年4月 兼松都市開発株式会社入社 2000年4月 当社設立 代表取締役社長 2018年5月 JINUSHI USA INC.代表取締役社長 2022年3月 当社代表取締役会長C E O 2023年3月 当社取締役(現任)	(注)2	2,887,300
取締役	北川 雄哉	1978年4月17日生	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) 2025年3月 当社取締役(現任)	(注)2	10,011

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株) (注)4
取締役(監査等委員) (常勤)	西村 浩之	1958年8月11日生	1983年4月 株式会社富士銀行(現株式会社みずほ銀行)入行 2008年10月 韓国外換銀行(現KEBハナ銀行)入行 大阪支店コンプライアンス・オフィサー 2013年4月 同行日本地域統括コンプライアンス・オフィサー 2020年6月 当社取締役(常勤監査等委員)(現任)	(注) 1、3	-
取締役(監査等委員)	志和 謙祐	1978年12月11日生	2006年10月 弁護士登録 北浜法律事務所・外国法共同事業入所 2014年1月 志和総合法律事務所開業 所長 2018年6月 当社取締役 2018年7月 志和・高橋総合法律事務所 所長(現任) 2020年6月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注) 1、3	-
取締役(監査等委員)	小笹 文	1977年1月28日生	1999年4月 株式会社リクルート入社 2006年6月 グーグル株式会社入社(現グーグル合同会社) 2009年6月 株式会社ナインスラッシュワン 代表取締役社長 2011年3月 イベントレジスト株式会社 最高業務執行責任者(COO) 2012年1月 イベントレジスト株式会社 取締役最高業務執行責任者(COO) 2018年7月 合同会社カラフル 代表社員(現任) 2021年3月 株式会社メタップス 社外取締役(監査等委員) 2023年7月 株式会社メタップス 社外取締役 2024年2月 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 2024年3月 当社取締役(監査等委員)(現任) 2024年6月 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(現任) 株式会社ヌーラボ 社外取締役(現任) 2024年11月 株式会社出前館 社外取締役 2025年4月 日本工業大学 専門職大学院 技術経営研究科 准教授(現任)	(注) 1、3	-
取締役(監査等委員)	石渡 朋徳	1975年2月8日生	1998年4月 株式会社河村不動産鑑定事務所入所 2000年4月 監査法人太田昭和センチュリー(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2003年4月 公認会計士登録 2007年6月 不動産鑑定士登録 2014年7月 ファーストブラザーズ株式会社入社 2017年6月 東京共同会計事務所入所(現任) 2017年9月 ザイマックス・リート投資法人(現セントラル・リート投資法人) 監督役員(現任) 2021年6月 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会 監事(現任) 2024年3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注) 1、3	-
計					3,294,135

- (注) 1. 取締役西村浩之、志和謙祐、小笹文、石渡朋徳の各氏は、社外取締役であります。
2. 2025年3月26日から1年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までであります。
3. 2024年3月22日から2年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までであります。
4. 所有株式数は、2025年12月31日現在の株式数を記載しております。

ロ． 2026年3月25日開催予定の第26期定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名選任の件」及び「監査等委員である取締役4名選任の件」を提案しております。当該議案が承認可決された場合、当社の役員の状況は、以下のとおりとなります。

なお、役員の状況は第26期定時株主総会直後に開催予定の取締役会の決議事項の内容を含めて記載しております。

男性6名 女性1名（役員のうち女性の比率14.3%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株) (注)4
代表取締役社長	西羅 弘文	1974年8月17日生	1998年4月 兼松都市開発株式会社入社 2000年10月 当社入社 2005年6月 当社取締役開発営業部長 2005年10月 当社取締役開発営業本部長 2007年7月 当社常務取締役東京営業本部長 2012年1月 当社常務取締役投資運用本部長 2016年4月 地主アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 2022年3月 当社代表取締役社長C O O 2023年3月 当社代表取締役社長（現任） JINUSHI USA INC.代表取締役社長	(注)2	396,824
取締役	松岡 哲也	1961年7月10日生	1986年4月 兼松都市開発株式会社入社 2000年4月 当社設立 代表取締役社長 2018年5月 JINUSHI USA INC.代表取締役社長 2022年3月 当社代表取締役会長C E O 2023年3月 当社取締役（現任）	(注)2	2,887,300
取締役	北川 雄哉	1978年4月17日生	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） 2025年3月 当社取締役（現任）	(注)2	10,011

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株) (注)4
取締役(監査等委員) (常勤)	西村 浩之	1958年8月11日生	1983年4月 株式会社富士銀行(現株式会社みずほ銀行)入行 2008年10月 韓国外換銀行(現KEBハナ銀行)入行 大阪支店コンプライアンス・オフィサー 2013年4月 同行日本地域統括コンプライアンス・オフィサー 2020年6月 当社取締役(常勤監査等委員)(現任)	(注) 1、3	-
取締役(監査等委員)	小笹 文	1977年1月28日生	1999年4月 株式会社リクルート入社 2006年6月 グーグル株式会社入社(現グーグル合同会社) 2009年6月 株式会社ナインスラッシュワン 代表取締役社長 2011年3月 イベントレジスト株式会社 最高業務執行責任者(COO) 2012年1月 イベントレジスト株式会社 取締役最高業務執行責任者(COO) 2018年7月 合同会社カラフル 代表社員(現任) 2021年3月 株式会社メタップス 社外取締役(監査等委員) 2023年7月 株式会社メタップス 社外取締役 2024年2月 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 2024年3月 当社取締役(監査等委員)(現任) 2024年6月 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(現任) 株式会社ヌーラボ 社外取締役(現任) 2024年11月 株式会社出前館 社外取締役 2025年4月 日本工業大学 専門職大学院 技術経営研究科 准教授(現任)	(注) 1、3	-
取締役(監査等委員)	石渡 朋徳	1975年2月8日生	1998年4月 株式会社河村不動産鑑定事務所入所 2000年4月 監査法人太田昭和センチュリー(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2003年4月 公認会計士登録 2007年6月 不動産鑑定士登録 2014年7月 ファーストブラザーズ株式会社入社 2017年6月 東京共同会計事務所入所(現任) 2017年9月 ザイマックス・リート投資法人(現セントラル・リート投資法人) 監督役員(現任) 2021年6月 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会 監事(現任) 2024年3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注) 1、3	-
取締役(監査等委員)	寺田 昌弘	1968年5月7日生	1996年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 1998年5月 大和証券株式会社(現株式会社大和証券グループ本社)社内弁護士 2000年5月 モルガン・スタンレー証券会社(現モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社)社内弁護士 2005年1月 シティユーワ法律事務所パートナー 2012年10月 いちご不動産投資法人(現いちごオフィスリート投資法人) 監督役員 2016年8月 株式会社ニッセンホールディングス社外監査役 2022年2月 株式会社SBI新生銀行社外取締役(現任) 2023年1月 三浦法律事務所パートナー(現任)	(注) 1、3	-
計					3,294,135

- (注) 1. 取締役西村浩之、小笹文、石渡朋徳、寺田昌弘の各氏は、社外取締役であります。
2. 2026年3月25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. 2026年3月25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. 所有株式数は、2025年12月31日現在の株式数を記載しております。

社外役員の状況

当社の提出日（2026年3月23日）現在の監査等委員である社外取締役は4名であります。なお、当社は2026年3月25日に開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「監査等委員である取締役4名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決された場合、監査等委員である社外取締役は4名となります。

社外取締役である西村浩之は、略歴に記載の株式会社みずほ銀行と当社との間には借入金等の取引実績があるものの、当社とは特筆すべき人的関係、資本的关系、その他の利害関係はありません。

社外取締役である志和謙祐は、志和・高橋総合法律事務所所長を兼務していますが、当社とは特筆すべき人的関係、資本的关系、取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役である小笹文は合同会社カラフル代表社員、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、日本工業大学専門職大学院技術経営研究科准教授ですが、当社とは特筆すべき人的関係、資本的关系、取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役である石渡朋徳は東京共同会計事務所に入所し、セントラル・リート投資法人監督役員並びに特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会監事ですが、当社とは特筆すべき人的関係、資本的关系、取引関係その他の利害関係はありません。

これら社外取締役につきましては、当社及び当社取締役等と直接利害関係のない有識者等から選任するようにしております。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等を有しており、取締役監査等委員（非常勤）である志和謙祐は弁護士としての企業法務に関する高い専門性及豊富な知識と経験等を有しており、取締役監査等委員（非常勤）である小笹文は、企業経営の豊富な経験や実績を有しており、取締役監査等委員（非常勤）である石渡朋徳は公認会計士としての豊富な経験と財務及び会計に関する専門的な知識を有しております。

なお、2026年3月25日に開催予定の定時株主総会で「監査等委員である取締役4名選任の件」が承認可決された場合に社外取締役に就任予定の寺田昌弘は、三浦法律事務所パートナー及び株式会社SBI新生銀行社外取締役ですが、当社と三浦法律事務所の間には過去に法的助言委託の取引がありましたが既に終了しており、現在は取引関係はなく、また、株式会社SBI新生銀行と当社の間には借入金等の取引実績があるものの、当社とは特筆すべき人的関係、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、取締役監査等委員（非常勤）として就任予定の寺田昌弘は、弁護士として金融法務、内部統制等の幅広い分野で高い専門性と豊富な知識・経験を有しており、当社のガバナンス体制の強化ならびに経営全般に対する適切な監督、助言等を期待し、選任しております。

（社外取締役の独立性に関する考え方）

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

当社においては社外取締役を独立役員として認定する独立性の基準又は方針を定めていませんが、社外取締役が他の会社等の役員もしくは使用人である、又はあった場合における当該他の会社等と当社との利害関係に係る事項及び、株式会社東京証券取引所が開示を求めている社外役員の独立性に関する事項に留意して、独立役員を認定しています。なお、2026年3月25日に開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「監査等委員である取締役4名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決された場合、社外取締役は西村浩之、小笹文、石渡朋徳、寺田昌弘の4名となります。このうち新任社外取締役の寺田昌弘は、株式会社東京証券取引所が定める独立役員として、同取引所に届け出ております。

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

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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査等委員による監査の状況

イ. 監査等委員監査の組織、人員及び手続

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

定時監査等委員会を原則月1回以上開催し、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ています。

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ています。

また、当社は、2026年3月25日に開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「監査等委員である取締役4名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決された場合、当社の監査等委員である社外取締役は引き続き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）となります。その構成は、「(2) 役員の状況 役員一覧 口。」のとおりであります。

ロ. 監査等委員会の活動状況

当社は、定時監査等委員会を原則月1回開催しており、当事業年度においては計14回開催いたしました。個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。

区分	氏名	監査等委員会出席状況
常勤監査等委員	西村 浩之	全14回中14回
監査等委員	志和 謙祐	全14回中13回
監査等委員	小笹 文	全14回中14回
監査等委員	石渡 朋徳	全14回中14回

監査等委員会における検討内容としては、年度の監査方針及び監査計画の立案、取締役の職務執行の適法性及び妥当性、株主総会提出の議案及び書類に関する事項、会計監査人の監査の方法と結果についての評価等です。具体的には、代表取締役との意見交換を実施するとともに、内部監査室より内部監査計画、内部監査の結果及び改善状況、内部統制の整備・運用状況等の報告を受け、組織的監査を実施しています。また、会計監査人からも監査計画の説明及び監査結果の報告を受け、内部監査室とも連携して評価を実施しています。

監査等委員は、取締役会に出席し、具体的な意見の具申及び決議に参加するとともに、監査等委員全員が指名・報酬委員会の委員として取締役会から諮問を受けた取締役の指名及び報酬案や報酬算定方法に関する議案の策定に参画しています。また、必要に応じてその他社内会議に出席し、リスクマネジメント、コンプライアンス、その他適宜経営状況についての監査を行っています。

常勤監査等委員の活動としては、上記に加え、監査等委員会の運営全般を行い、取締役及び従業員等との意思疎通、コンプライアンス・リスク管理委員会等の重要な会議への出席、重要事項の決裁に係る文書の閲覧等を行っています。また、公益社団法人日本監査役協会の実施する研修等により情報収集に努めています。

内部監査の状況

イ. 内部監査の体制

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

ロ. 会計監査人及び監査等委員会との相互連携

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

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

会計監査の状況

イ. 監査法人の名称

PwC Japan有限責任監査法人

ロ. 継続監査期間

2年間

ハ. 業務を執行した公認会計士

太田 英男

佐藤 孝

小川 雅嗣

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4名、その他10名であります。

ホ. 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しております。

前々連結会計年度及び前々事業年度 ひびき監査法人

前連結会計年度及び前事業年度 PwC Japan有限責任監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

PwCあらた有限責任監査法人（現PwC Japan有限責任監査法人）

退任する監査公認会計士等の名称

ひびき監査法人

異動の年月日 2024年3月22日

異動監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日 2008年6月26日

異動監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

当該異動の決定又は当該異動に至った理由及び経緯

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任期満了となりました。

当社は、2023年1月20日に公認会計士・監査審査会より金融庁長官に対し、同監査法人に行政処分その他の措置を講ずるよう勧告があったこと及び同監査法人が2023年3月31日に金融庁より業務改善命令処分を受けたことも踏まえ、新たな会計監査人の選定も視野に入れ、複数の監査法人の比較検討を行ってまいりました。

PwCあらた有限責任監査法人（現PwC Japan有限責任監査法人）は会計監査人としての専門性、独立性及び品質管理体制を有しており、当社の事業規模に適した効率的且つ効果的な監査業務の遂行が期待できるとともに、同監査法人の監査報酬等を総合的に勘案した結果、新たな会計監査人として選任することを決議いたしました。

上記の理由及び経緯に対する意見

（退任する監査公認会計士等の意見） 特段の意見はない旨の回答を得ております。

（監査等委員会の意見） 妥当であると判断しております。

へ. 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。

ト. 監査等委員会による監査法人の評価

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

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

監査報酬の内容等

イ. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円) (注)2.	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) (注)2.
提出会社	37	3	40	-
連結子会社	3	-	4	0
計	41	3	44	0

- (注) 1. 当社の子会社であるニューリアルプロパティ株式会社は、当社の会計監査人以外の監査法人の会計監査を前連結会計年度において受けておりました。
2. 前連結会計年度における非監査業務の内容は、公募増資及び第三者割当増資に係るコンフォート・レター作成業務によるものであります。また、当連結会計年度における非監査業務の内容は、当社の子会社である地主アセットマネジメント株式会社が、投資信託及び投資法人に関する法律で求められる特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務によるものであります。

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)

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

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について必要な検証を行ったうえで、会計監査人の監査報酬等の額が適切であると判断し、同意を行っております。

(4)【役員の報酬等】

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

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

2024年3月22日開催の第24期定時株主総会において、上記の取締役の報酬等の額とは別枠で、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する報酬の金銭債権の総額を年額200,000千円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）、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。

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

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

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

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

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

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

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

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

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動 報酬	退職 慰労金	非金銭 報酬等	
取締役 (監査等委員及び社外取 締役を除く。)	276	225	-	-	51	3
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	38	38	-	-	-	4

(注) 1. 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。

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。

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。

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	非金銭報酬等
西羅 弘文	159	取締役	提出会社	120	-	-	39

(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、取締役会で、保有目的、取引状況及び資本コスト等を踏まえ経済合理性の検証を行っています。

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	3	30
非上場株式以外の株式	2	640

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	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	381	当社のJINUSHIビジネスにおいて仕入拡大を図るため

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ククレブ・アドバイザーズ株式会社	108,400	-	(保有目的)当社のJINUSHIビジネスにおいて、ククレブ・アドバイザーズ株式会社のCRE領域の経験及びAIを活用した不動産テックシステムの開発・導入等による仕入拡大を図るため (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
	320	-		
コーナン商事株式会社	79,700	79,700	(保有目的)当社のJINUSHIビジネスの主要なテナントであるコーナン商事株式会社との関係性強化により安定的な取引拡大を図るため (定量的な保有効果)(注)	無
	319	286		

(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取締役会にて検証しており、当事業年度を基準とした検証の結果、現状保有する政策保有株式は保有方針に沿った目的で保有していることを確認しております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。

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

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2025年1月1日から2025年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2025年1月1日から2025年12月31日まで）の財務諸表についてPwC Japan有限責任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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5 23,701	27,571
営業未収入金	1 356	1 668
販売用不動産	5 70,670	2, 5 79,289
前渡金	393	1,235
前払費用	266	297
その他	43	62
流動資産合計	95,431	109,124
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	662	1,860
車両運搬具及び工具器具備品（純額）	65	55
土地	5 14,336	5 29,494
リース資産（純額）	68	161
有形固定資産合計	6 15,133	6 31,571
無形固定資産		
ソフトウェア	30	15
その他	10	30
無形固定資産合計	41	46
投資その他の資産		
投資有価証券	3 3,199	3 3,534
出資金	5	1
敷金及び保証金	1,192	1,305
長期前払費用	145	294
繰延税金資産	211	358
その他	57	118
投資その他の資産合計	4,811	5,612
固定資産合計	19,986	37,229
資産合計	115,417	146,354

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	348	292
短期借入金	1,500	1,500
1年内返済予定の長期借入金	5 1,084	5 1,023
未払金	325	269
未払費用	40	88
リース債務	25	40
未払法人税等	1,498	2,070
未払消費税等	28	101
預り金	208	414
前受金	123	243
前受収益	255	257
1年内返還予定の預り保証金	2,267	2,107
その他	4 83	4 205
流動負債合計	7,790	8,614
固定負債		
長期借入金	5 60,234	5 74,236
ノンリコース長期借入金	-	5 7,650
長期預り敷金保証金	975	1,185
リース債務	52	119
匿名組合出資預り金	409	1,625
繰延税金負債	324	159
債務履行引受引当金	517	518
関係会社整理損失引当金	131	-
資産除去債務	180	340
その他	0	-
固定負債合計	62,826	85,834
負債合計	70,617	94,448
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,461	6,461
資本剰余金	8,242	8,274
利益剰余金	31,213	36,676
自己株式	1,957	1,680
株主資本合計	43,960	49,731
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11	3
為替換算調整勘定	617	178
その他の包括利益累計額合計	606	181
非支配株主持分	233	1,992
純資産合計	44,800	51,906
負債純資産合計	115,417	146,354

【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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	1 57,068	1 76,327
売上原価	43,673	2 62,289
売上総利益	13,394	14,038
販売費及び一般管理費	3 4,717	3 5,434
営業利益	8,677	8,603
営業外収益		
受取利息	10	26
受取配当金	8	10
為替差益	350	-
投資事業組合運用益	116	41
持分法による投資利益	1	-
その他	22	22
営業外収益合計	509	101
営業外費用		
支払利息	655	1,061
資金調達費用	197	237
為替差損	-	44
持分法による投資損失	-	60
その他	67	109
営業外費用合計	921	1,513
経常利益	8,265	7,191
特別利益		
固定資産売却益	-	1,587
受取和解金	-	4 906
関係会社清算益	-	5 626
特別利益合計	-	3,120
特別損失		
子会社整理損	6 40	-
特別損失合計	40	-
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	8,225	10,312
匿名組合損益分配額	7	33
税金等調整前当期純利益	8,217	10,279
法人税、住民税及び事業税	2,438	3,150
法人税等調整額	315	321
法人税等合計	2,122	2,828
当期純利益	6,094	7,450
非支配株主に帰属する当期純利益	7	80
親会社株主に帰属する当期純利益	6,087	7,369

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
当期純利益	6,094	7,450
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17	14
為替換算調整勘定	210	454
持分法適用会社に対する持分相当額	-	16
その他の包括利益合計	192	423
包括利益	6,287	7,026
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,269	6,944
非支配株主に係る包括利益	17	82

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024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	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	13,019
当期末残高	6,461	8,242	31,213	1,957	43,960

	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

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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	6,461	8,242	31,213	1,957	43,960
当期変動額					
剰余金の配当			1,907		1,907
親会社株主に帰属する当期純利益			7,369		7,369
自己株式の処分		32		276	308
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）					
当期変動額合計	-	32	5,462	276	5,771
当期末残高	6,461	8,274	36,676	1,680	49,731

	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	11	617	606	233	44,800
当期変動額					
剰余金の配当					1,907
親会社株主に帰属する当期純利益					7,369
自己株式の処分					308
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	14	439	425	1,759	1,334
当期変動額合計	14	439	425	1,759	7,105
当期末残高	3	178	181	1,992	51,906

【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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	8,217	10,279
減価償却費	211	310
株式報酬費用	189	299
債務履行損失引当金の増減額（は減少）	407	2
固定資産売却益	-	1,587
関係会社清算益	-	626
子会社整理損	40	-
持分法による投資損益（は益）	1	60
受取利息	10	26
受取配当金	8	10
受取和解金	-	906
支払利息	655	1,061
為替差損益（は益）	351	44
投資事業組合運用損益（は益）	116	41
匿名組合損益分配額	-	33
売上債権の増減額（は増加）	26	311
棚卸資産の増減額（は増加）	10,444	8,754
仕入債務の増減額（は減少）	238	69
前渡金の増減額（は増加）	129	842
前払費用の増減額（は増加）	12	22
未払費用の増減額（は減少）	2	43
未払金の増減額（は減少）	81	19
未払消費税等の増減額（は減少）	12	73
預り金の増減額（は減少）	4	205
前受金の増減額（は減少）	45	119
前受収益の増減額（は減少）	44	1
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	644	50
その他	56	29
小計	487	606
利息及び配当金の受取額	18	68
和解金の受取額	-	906
利息の支払額	660	1,058
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	3,198	2,638
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,329	3,328
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額（は増加）	136	60
有形固定資産の取得による支出	396	24,339
有形固定資産の売却による収入	-	9,604
無形固定資産の取得による支出	12	23
敷金及び保証金の差入による支出	551	384
敷金及び保証金の回収による収入	163	270
投資有価証券の取得による支出	1,743	428
投資有価証券の償還による収入	82	54
匿名組合員からの払込による収入	260	-
その他	7	60
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,069	15,366

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	60	-
長期借入れによる収入	43,582	98,423
長期借入金の返済による支出	43,488	76,833
リース債務の返済による支出	31	35
非支配持分からの払込による収入	90	1,864
非支配株主への払戻による支出	-	5
非支配株主への配当金の支払額	10	176
匿名組合員からの払込による収入	-	1,192
匿名組合員への分配金の支出	-	10
株式の発行による収入	6,825	-
自己株式の取得による支出	0	-
自己株式の処分による収入	1,454	-
配当金の支払額	1,606	1,905
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,875	22,512
現金及び現金同等物に係る換算差額	267	7
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	744	3,809
現金及び現金同等物の期首残高	22,747	23,492
現金及び現金同等物の期末残高	23,492	27,302

【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 12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
地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社
JINUSHI USA INC.
ニューリアルプロパティ株式会社
LCP San Antonio Owner LLC
LCP Jinushi MO JV 1 LLC
CJ TX Luxton LLC
CJ IL Schaumburg, LLC
所沢インベストメント合同会社を営業者とする匿名組合

(2) 連結の範囲の変更

当連結会計年度において、新規出資により3社を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こと等により、10社を連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

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 CREI 5 WB - SEPULVEDA LLC

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

全ての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

(市場価格のない株式等以外のもの)

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

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

(市場価格のない株式等)

移動平均法による原価法を採用しております。

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。

棚卸資産

(販売用不動産)

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

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

なお、耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3～39年

車両運搬具及び工具器具備品 4～20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

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。

(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。

なお、当連結会計年度末において残高はありません。

賞与引当金

当社及び一部の連結子会社は、従業員に対する賞与の支出に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

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り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の顧客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渡される時点で充足されるものであり、当該引渡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・決済を行う義務を有しております。当該履行義務は引渡・決済の一時点で充足されるものであることから、当該引渡・決済時点において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。

(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カ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

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。

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

連結子会社に該当しない匿名組合の会計処理については、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。

(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

前連結会計年度

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)

当連結会計年度

販売用不動産 79,289百万円

(地主株式会社 63,463百万円、地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社 13,189百万円 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連結会計年度の費用として処理しております。

正味売却価額の算定に当たっては、個別案件ごとの販売計画に基づき、販売見込額から見積り販売直接費等の見積り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。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

なお、当該会計方針の変更による当連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

(リースに関する会計基準等)

・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日)

・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日) 等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組の一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年12月期の期首から適用いたします。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」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、

(会計上の見積りの変更)

資産除去債務の見積りの変更

当連結会計年度において、当社グループが使用しているオフィス等の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務である資産除去債務について、直近の原状回復実績等新たな情報の入手に伴い合理的な見積りが可能となったため、原状回復費用に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額164百万円を資産除去債務残高に加算しております。

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

(連結貸借対照表関係)

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

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
営業未収入金	356百万円	668百万円

2 資産の処分に関する制約

当社グループが保有する販売用不動産のうち、以下の金額については、2028年11月までに限り、テナントが当社に対して売渡しを請求する権利を有する覚書をテナントと締結しております。なお、売渡し金額は帳簿価額を上回る金額で設定されており、売渡し先はテナント又はテナントが指定する者であります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	- 百万円	4,014百万円

3 非連結子会社及び関連会社の株式等は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
投資有価証券	708百万円	634百万円
(うち共同支配企業に対する 投資の金額)	708	634

4 流動負債の「その他」のうち、契約負債の金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
契約負債	13百万円	10百万円

5 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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	50,278百万円 (- 百万円)	64,951百万円 (- 百万円)
土地	12,828 (-)	24,761 (11,783)
現金及び預金	208 (-)	- (-)

上記のうち()内書はノンリコース長期借入金に対応する担保提供資産を示しております。

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,049百万円	901百万円
長期借入金	58,449	70,512
ノンリコース長期借入金	-	7,650

6 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
	335百万円	371百万円

7 コミットメントライン等

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

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

(1) コミットメントライン契約

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
貸出コミットメントの総額	12,500百万円	12,500百万円
借入実行残高	3,699	4,264
差引額	8,801	8,236

(2) 借入枠設定契約

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
貸出枠の総額	30,250百万円	32,250百万円
借入実行残高	14,125	17,074
差引額	16,125	15,176

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(セグメント情報等)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並びに収益の分解情報」に記載しております。

2 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
棚卸資産帳簿価額切下額	- 百万円	48百万円

3 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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
役員報酬	370百万円	489百万円
給与手当	1,299	1,342
減価償却費	117	209
地代家賃	369	374

4 受取和解金

当連結会計年度における受取和解金は、2025年10月28日に発表した「株式会社BALMとの和解及び清算金の受領（特別利益の計上）に関するお知らせ」に記載のとおり、株式会社BALM（旧株式会社ビッグモーター）との訴訟について、同社と和解したことに伴い受領した清算金から原状回復費用相当額を控除した額であります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
受取和解金	- 百万円	906百万円

5 関係会社清算益

当連結会計年度における関係会社清算益は、当社の連結子会社であったクマガイ オーストラリア PTY. リミテッド及びクマガイ オーストラリア ファイナンス PTY. リミテッドの清算結了に伴い為替換算調整勘定を実現させたこと等によるものであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
関係会社清算益	- 百万円	626百万円

6 子会社整理損

前連結会計年度において、当社の非連結子会社である株式会社アスワリンクスを譲渡したことに伴い、子会社整理損を特別損失に計上しております。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
子会社整理損	40百万円	- 百万円

(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並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	25百万円	22百万円
組替調整額	-	1
法人税等及び税効果調整前	25	20
法人税等及び税効果額	7	6
その他有価証券評価差額金	17	14
為替換算調整勘定		
当期発生額	210	16
組替調整額	-	438
為替換算調整勘定	210	454
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	-	16
組替調整額	-	-
持分法適用会社に対する持分相当額	-	16
その他の包括利益合計	192	423

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024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 (注1)	18,285,800	3,283,900	-	21,569,700
合計	18,285,800	3,283,900	-	21,569,700
自己株式				
普通株式 (注2)	1,843,141	48	812,466	1,030,723
合計	1,843,141	48	812,466	1,030,723

(注1) 普通株式の増加3,283,900株は、公募増資による増加2,865,300株及び第三者割当増資による増加418,600株に基づくものであります。

(注2) 普通株式の自己株式の株式数の増加48株は、単元未満株式の買取によるものであります。
普通株式の自己株式の株式数の減少812,466株は、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。

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
2024年3月22日 定時株主総会	普通株式	904	55	2023年12月31日	2024年3月25日
2024年8月9日 取締役会	普通株式	703	42.5	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

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
2025年3月26日 定時株主総会	普通株式	872	利益剰余金	42.5	2024年12月31日	2025年3月27日

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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	21,569,700	-	-	21,569,700
合計	21,569,700	-	-	21,569,700
自己株式				
普通株式 （注1）	1,030,723	4,315	145,920	889,118
合計	1,030,723	4,315	145,920	889,118

（注1）普通株式の自己株式の株式数の増加4,315株は、特定譲渡制限付株式報酬対象者の退職に伴う無償取得によるものであります。
普通株式の自己株式の株式数の減少145,920株は、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。

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
2025年3月26日 定時株主総会	普通株式	872	42.5	2024年12月31日	2025年3月27日
2025年8月14日 取締役会	普通株式	1,034	50	2025年6月30日	2025年9月16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
2026年3月25日開催の定時株主総会の議案として、次のとおり付議する予定であります。

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
2026年3月25日 定時株主総会	普通株式	1,240	利益剰余金	60	2025年12月31日	2026年3月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
現金及び預金勘定	23,701百万円	27,571百万円
預入期間が3カ月を超える定期預金	208	269
現金及び現金同等物	23,492	27,302

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

(1) 所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として事務所設備(建物附属設備)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「4. 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) 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

主として事務用機器(車両運搬具及び工具器具備品)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「4. 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(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに関する未経過リース料

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
1年内	448	527
1年超	1,549	1,853
合計	1,998	2,381

3. オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに関する未経過リース料

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
1年内	3,264	3,646
1年超	37,246	58,128
合計	40,511	61,775

販売用不動産に係るオペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに関する未経過リース料を上記の表に含めております。

なお、販売用不動産に係るオペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに関する未経過リース料は、以下のとおりであります。

前連結会計年度 1年内:2,548百万円、1年超:30,525百万円

当連結会計年度 1年内:2,293百万円、1年超:44,570百万円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

なお、デリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）に晒されています。当該リスクに関しては、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、主な取引先の信用状況を随時把握する体制としております。また、外貨建の営業債権は、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信託及び投資法人に関する法律に基づく不動産投資法人の投資口であり、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

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

前連結会計年度（2024年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1)投資有価証券			
其他有価証券	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(*2)	77	71	5
(2)長期借入金(*3)	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

当連結会計年度（2025年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1)投資有価証券			
その他有価証券(*1)	1,189	1,189	-
(2)敷金及び保証金	1,305	577	727
資産計	2,495	1,767	727
(1)リース債務(*2)	159	142	17
(2)長期借入金(*3)	75,259	75,259	-
(3)ノンリコース長期借入金	7,650	7,650	-
(4)長期預り敷金保証金	1,185	570	614
負債計	84,254	83,622	631

(*1)「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24-9項の基準価額を時価とみなす取扱いを適用した投資信託を含めております。

(*2)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。

(*3)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」及び「1年内返還予定の預り保証金」は、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注)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	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)
非上場株式	738	977

(注)3.「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項の取扱いを適用した連結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については、上記表には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は前連結会計年度2,173百万円、当連結会計年度1,367百万円であります。

(注)4.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(2024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	23,701	-	-	-
営業未収入金	356	-	-	-
敷金及び保証金	45	33	20	1,092
合計	24,102	33	20	1,092

当連結会計年度(2025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	27,571	-	-	-
営業未収入金	668	-	-	-
敷金及び保証金	35	39	41	1,188
合計	28,275	39	41	1,188

(注) 5. 短期借入金、リース債務、長期借入金及びノンリコース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(2024年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,500	-	-	-	-	-
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
合計	2,609	1,619	1,758	1,754	4,877	50,276

当連結会計年度(2025年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,500	-	-	-	-	-
リース債務	40	35	30	22	22	7
長期借入金	1,023	1,787	1,705	1,775	3,827	65,140
ノンリコース長期借入金	-	-	-	-	7,650	-
合計	2,563	1,823	1,736	1,798	11,499	65,148

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2024年12月31日)

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

当連結会計年度（2025年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	640	-	-	640
資産計	640	-	-	640

(注) 「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24-9項の基準価額を時価とみなす取扱いを適用した投資信託の時価は上記に含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は548百万円であります。

「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24-9項の取扱いを適用した投資信託の期首残高から期末残高の調整表

（単位：百万円）

期首残高	当期の損益又はその他の包括利益		購入、売却、発行及び決済の純額	投資信託の基準価額を時価とみなすこととした額	投資信託の基準価額を時価とみなさないこととした額	期末残高	当期の損益に計上した額のうち連結貸借対照表日において保有する投資信託の評価損益
	損益に計上	その他の包括利益に計上（ ）					
-	-	48	500	-	-	548	-

() 連結包括利益計算書の「その他の包括利益」の「その他有価証券評価差額金」に含めており、税効果会計適用前の金額で記載しております。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前連結会計年度（2024年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	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

当連結会計年度（2025年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	577	-	577
資産計	-	577	-	577
リース債務	-	142	-	142
長期借入金	-	75,259	-	75,259
ノンリコース長期借入金	-	7,650	-	7,650
長期預り敷金保証金	-	570	-	570
負債計	-	83,622	-	83,622

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

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

敷金及び保証金

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

リース債務

リース債務の時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入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、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金・ノンリコース長期借入金

長期借入金・ノンリコース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・ノンリコース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。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2024年12月31日)

	種類	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	0	0	0
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	0	0	0
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	286	303	16
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	286	303	16
合計		287	303	15

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額 2,912百万円)については、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2025年12月31日)

	種類	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	319	303	16
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	548	500	48
	小計	868	803	65
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	320	381	60
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	320	381	60
合計		1,189	1,184	4

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額 2,344百万円)については、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	0	0	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	0	0	-

3. 減損処理を行った有価証券
前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）
該当事項はありません。

（ストック・オプション等関係）

（譲渡制限付株式報酬）

1. 譲渡制限付株式報酬に係る費用計上額及び科目名

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）	当連結会計年度 （自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）
販売費及び一般管理費	189	299
営業外費用のその他	-	3

2. 譲渡制限付株式報酬の内容、規模及びその変動状況

（1）譲渡制限付株式報酬の内容

	2024年4月19日付与 譲渡制限付株式報酬	2024年5月17日付与 譲渡制限付株式報酬
付与対象者の区分及び人数	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。）1名	当社の従業員 85名
付与数	当社普通株式 10,412株	当社普通株式 102,054株
付与日	2024年4月19日	2024年5月17日
譲渡制限期間	2024年4月19日から当社又は当社子会社の取締役又は使用人その他これに準ずる地位のいずれの地位をも退任又は退職（退任又は退職と同時に取締役に再任し、又は就任する場合を除く。）した直後の時点又は2025年4月1日のいずれか遅い時点までの間	2024年5月17日から当社又は当社子会社の役職員のいずれの地位をも退任又は退職した直後の時点又は2025年4月1日のいずれか遅い時点までの間
譲渡制限解除条件	<p>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。以下「対象取締役」といいます。）が職務執行開始日からその後最初に到来する定時株主総会の終結時点の直前時までの期間（以下「本役務提供期間」という。）中、継続して、当社又は当社子会社の取締役又は使用人その他これに準ずる地位のいずれかの地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、譲渡制限期間の満了時点で譲渡制限を解除する。</p> <p>対象取締役が、当社又は当社子会社の取締役又は使用人その他これに準ずる地位のいずれの地位をも任期満了又は定年その他の正当な事由（対象取締役が要介護状態となった場合、重大な身体的傷病等により労務提供ができない場合及び死亡の場合をいう。）により退任又は退職（死亡による退任又は退職を含む。）した場合には、対象取締役の退任又は退職の直後の時点をもって、譲渡制限を解除する。</p>	<p>当社の従業員（正社員を対象とし、一部の契約社員やアルバイト社員等は除く。以下「対象従業員」といいます。）が2024年5月17日から2025年3月31日までの期間（以下「本権利確定期間」という。）中、継続して、当社又は当社子会社の役職員のいずれかの地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、譲渡制限期間の満了時点で譲渡制限を解除する。</p> <p>対象従業員が、当社又は当社子会社の役職員のいずれの地位をも定年、契約期間満了その他の正当な事由（対象従業員が要介護状態となった場合、重大な身体的傷病等により労務提供ができない場合及び死亡した場合をいう。）により退任又は退職（死亡による退任又は退職を含む。）した場合には、本割当株式の全部について、対象従業員の退任又は退職の直後の時点をもって、譲渡制限を解除する。</p>
付与日における公正な評価単価（円）	2,305	2,305

	2025年4月18日付与 譲渡制限付株式報酬	2025年4月18日付与 譲渡制限付株式報酬
付与対象者の区分及び人数	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。）2名	当社の従業員 97名
付与数	当社普通株式 24,585株	当社普通株式 121,335株
付与日	2025年4月18日	2025年4月18日
譲渡制限期間	2025年4月18日から当社又は当社子会社の取締役又は使用人その他これに準ずる地位のいずれの地位をも退任又は退職（退任又は退職と同時に取締役にも再任し、又は就任する場合を除く。）した直後の時点又は2026年4月1日のいずれか遅い時点までの間	2025年4月18日から当社又は当社子会社の役職員のいずれの地位をも退任又は退職した直後の時点又は2026年4月1日のいずれか遅い時点までの間
譲渡制限解除条件	<p>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。以下「対象取締役」といいます。）が職務執行開始日からその後最初に到来する定時株主総会の終結時点の直前時までの期間（以下「本役務提供期間」という。）中、継続して、当社又は当社子会社の取締役又は使用人その他これに準ずる地位のいずれかの地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、譲渡制限期間の満了時点で譲渡制限を解除する。</p> <p>対象取締役が、当社又は当社子会社の取締役又は使用人その他これに準ずる地位のいずれの地位をも任期満了又は定年その他の正当な事由（対象取締役が要介護状態となった場合、重大な身体的傷病等により労務提供ができない場合及び死亡の場合をいう。）により退任又は退職（死亡による退任又は退職を含む。）した場合には、対象取締役の退任又は退職の直後の時点をもって、譲渡制限を解除する。</p>	<p>当社の従業員（正社員を対象とし、一部の契約社員やアルバイト社員等は除く。以下「対象従業員」といいます。）が2025年4月18日から2026年3月31日までの期間（以下「本権利確定期間」という。）中、継続して、当社又は当社子会社の役職員のいずれかの地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、譲渡制限期間の満了時点で譲渡制限を解除する。</p> <p>対象従業員が、当社又は当社子会社の役職員のいずれの地位をも定年、契約期間満了その他の正当な事由（対象従業員が要介護状態となった場合、重大な身体的傷病等により労務提供ができない場合及び死亡した場合をいう。）により退任又は退職（死亡による退任又は退職を含む。）した場合には、本割当株式の全部について、対象従業員の退任又は退職の直後の時点をもって、譲渡制限を解除する。</p>
付与日における公正な評価単価（円）	2,115	2,115

（2）譲渡制限付株式報酬の規模及びその変動状況

	2024年4月19日付与 譲渡制限付株式報酬	2024年5月17日付与 譲渡制限付株式報酬
前連結会計年度末（株）	10,412	102,054
付与（株）	-	-
失効（無償取得）（株）	-	2,169
権利確定（株）	10,412	99,885
当連結会計年度末未確定残（株）	-	-

	2025年4月18日付与 譲渡制限付株式報酬	2025年4月18日付与 譲渡制限付株式報酬
前連結会計年度末（株）	-	-
付与（株）	24,585	121,335
失効（無償取得）（株）	-	2,146
権利確定（株）	-	-
当連結会計年度末未確定残（株）	24,585	119,189

3. 付与日における公正な評価単価の見積り方法

恣意性を排除した価額とするため、譲渡制限付株式の付与に係る当社取締役会決議日の前営業日の東京証券取引所プライム市場における当社の普通株式の終値としております。

(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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
繰延税金資産		
借地権否認額	25百万円	26百万円
ゴルフ会員権評価損	6	6
税務上の繰越欠損金(注)	2,479	2,322
未払事業税	103	117
販売用不動産評価減	63	65
債務履行引受引当金	158	163
減損損失	318	327
資産除去債務	55	107
賞与引当金	21	52
譲渡制限株式	57	148
その他	144	118
繰延税金資産小計	3,433	3,455
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	2,308	2,296
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	687	639
評価性引当額小計	2,996	2,935
繰延税金資産合計	437	519
繰延税金負債		
為替差益	286	61
資産除去債務に対応する除去費用	50	98
その他有価証券評価差額金	146	157
その他	66	3
繰延税金負債合計	550	320
繰延税金資産(負債)の純額	113	198

(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(2024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)	14	541	-	1,135	152	635	2,479
評価性引当額	14	541	-	1,135	152	464	2,308
繰延税金資産	-	-	-	-	-	170	(b)170

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

当連結会計年度(2025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)	528	-	1,119	138	175	359	2,322
評価性引当額	528	-	1,119	138	175	333	2,296
繰延税金資産	-	-	-	-	-	25	(b)25

(a)税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

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

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
法定実効税率 (調整)	30.62%	30.62%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.50	0.37
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.03	0.01
整理予定関係会社の投資等	3.94	1.87
親会社との税率差異	0.27	0.51
住民税均等割	0.16	0.09
評価性引当額の増減	0.01	0.16
税率変更による影響	0.03	0.05
子会社合併に伴う影響	-	0.88
その他	1.20	1.42
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.83	27.52

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2027年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

当社は、2025年4月8日開催の当社取締役会において当社の連結子会社である合同会社市ヶ谷インベストメント、丸の内土地開発合同会社、神宮前キャピタル合同会社、合同会社エヌ・ワイ・ランド、合同会社エイチ・ケー・インベストメント及び合同会社セントラルリーストの合計6社(以下、「対象会社」という。)を吸収合併(簡易合併)することを決議し、2025年5月12日付で吸収合併いたしました。

(1) 取引の概要

存続会社	: 会社名称	当社(地主株式会社)
	事業の内容	不動産投資事業、不動産賃貸事業、資産運用事業
消滅会社	: 会社名称	合同会社市ヶ谷インベストメント
	事業の内容	株式、債券、不動産等への投資業務
	会社名称	丸の内土地開発合同会社
	事業の内容	組織再編に関するアドバイザー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業
	会社名称	神宮前キャピタル合同会社
	事業の内容	組織再編に関するアドバイザー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業
	会社名称	合同会社エヌ・ワイ・ランド
	事業の内容	組織再編に関するアドバイザー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業
	会社名称	合同会社エイチ・ケー・インベストメント
	事業の内容	組織再編に関するアドバイザー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業
	会社名称	合同会社セントラルリースト
	事業の内容	組織再編に関するアドバイザー事業、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業
企業結合日	:	2025年5月12日
企業結合の法的形式	:	当社を存続会社とし対象会社を消滅会社とする吸収合併
企業結合後企業の名称	:	地主株式会社
取引の目的を含む取引の概要	:	本合併は、2016年に100%子会社化したニューリアルプロパティ株式会社の清算結了に向けた手続きの一環として決議・実行したものであります。ニューリアルプロパティ株式会社の株式取得の際、対象会社にて株式を分割保有するスキームを採用しておりましたが、対象会社が、その役割を終えたことを踏まえ、本合併を実施いたしました。

(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、共通支配下の取引として処理しております。

(3) 非支配株主との取引にかかる親会社の持分変動に関する事項

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用している資産の残存耐用年数を使用見込期間と見積り、割引率はその期間に対応する国債利回りを使用して、資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
期首残高	179百万円	180百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	21
時の経過による調整額	1	6
資産除去債務の履行による減少額	-	32
見積りの変更による増加額	-	164
期末残高	180	340

4. 当該資産除去債務の金額の見積りの変更

「注記事項(会計上の見積りの変更)資産除去債務の見積りの変更」に記載のとおりであります。

(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、賃貸用の土地及び建物を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は549百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、減損損失は発生しておりません。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は821百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、減損損失は発生しておりません。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	13,959	14,323
期中増減額	364	16,028
期末残高	14,323	30,352
期末時価	17,869	35,573

(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不動産取得(364百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(24,047百万円)であり、主な減少額は不動産売却(8,014百万円)によるものであります。

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

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

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、「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) 4. 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した取引価格

当社グループにおいては、個別の予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。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。

(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、3つの事業を主たる事業としており、「不動産投資事業」、「不動産賃貸事業」及び「資産運用事業」を報告セグメントとしております。

「不動産投資事業」は、土地のみに投資を行い、テナントと長期の定期借地権設定契約を締結し、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」は、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て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一般投資家向け不動産金融商品「地主倶楽部」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」は、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。

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並びに収益の分解情報

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024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)	合計 (注3)
	不動産 投資事業	不動産 賃貸事業	資産運用 事業	計			
売上高							
ストック収益 (注4)	1,742	1,066	1,086	3,895	-	-	3,895
フロー収益 (注5)	53,165	-	-	53,165	-	-	53,165
その他収益	-	-	-	-	7	-	7
顧客との契約から生じる収益	53,165	10	1,086	54,263	7	-	54,270
内、一時点で移転される財及びサービス	53,165	0	338	53,504	6	-	53,510
内、一定期間にわたり移転される財及びサービス	-	10	748	759	0	-	759
その他の収益 (注6)	1,742	1,055	-	2,797	-	-	2,797
外部顧客への売上高	54,907	1,066	1,086	57,061	7	-	57,068
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	54,907	1,066	1,086	57,061	7	-	57,068
セグメント利益又は損失()	11,281	602	489	12,374	7	3,703	8,677
セグメント資産	71,674	15,346	356	87,377	-	28,040	115,417
その他の項目							
減価償却費	92	-	-	92	-	119	212
持分法適用会社への投資額	-	711	-	711	-	-	711
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	364	-	364	-	46	410

(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、企画・仲介事業等を含んでおります。

(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(*)	3,703
合計	3,703

(*) 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(*)	28,040
合計	28,040

(*) 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(*)	119
合計	119

(*) 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、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(注4) 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)

(注5) 不動産売却収益

(注6) 「リース取引に関する会計基準」の対象になる取引等が含まれております。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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)	合計 (注3)
	不動産 投資事業	不動産 賃貸事業	資産運用 事業	計			
売上高							
ストック収益（注4）	2,052	1,378	1,195	4,626	-	-	4,626
フロー収益（注5）	71,697	-	-	71,697	-	-	71,697
その他収益	-	-	-	-	4	-	4
顧客との契約から生じる収益	71,697	20	1,195	72,913	4	-	72,917
内、一時点で移転される財及び サービス	71,697	-	323	72,020	3	-	72,023
内、一定期間にわたり移転される 財及びサービス	-	20	872	893	0	-	893
その他の収益（注6）	2,052	1,357	-	3,410	-	-	3,410
外部顧客への売上高	73,749	1,378	1,195	76,323	4	-	76,327
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	73,749	1,378	1,195	76,323	4	-	76,327
セグメント利益又は損失（ ）	11,635	746	527	12,909	4	4,310	8,603
セグメント資産	81,826	32,347	532	114,706	-	31,648	146,354
その他の項目							
減価償却費	93	6	-	100	-	209	310
持分法適用会社への投資額	-	634	-	634	-	-	634
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	-	24,102	-	24,102	-	381	24,483

（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、不動産売買の仲介手数料等を含んでおります。

（注2）調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

（単位：百万円）

全社費用（*）	4,310
合計	4,310

（*）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（*）	31,648
合計	31,648

（*）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（*）	209
合計	209

（*）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、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

（注4）不動産投資事業における保有中の賃貸収益＋不動産賃貸事業＋資産運用事業

（注5）不動産投資事業における売却収益

（注6）「リース取引に関する会計基準」の対象になる取引等が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024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並びに収益の分解情報」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

本邦の外部顧客へ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	17,370	不動産投資事業 資産運用事業
株式会社近藤紡績所	8,800	不動産投資事業
S M F L みらいパートナーズ株式会社	6,146	不動産投資事業

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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並びに収益の分解情報」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

本邦の外部顧客へ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	43,918	不動産投資事業 資産運用事業

【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 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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 2024年 1月 1日 至 2024年12月31日）

1．関連当事者との取引

(1)連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	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）
役員	西羅 弘文	（被所有） 直接1.83%	当社 代表取締役	金銭報酬債 権の現物出 資に伴う自 己株式の処 分（注）	23	-	-

（注）譲渡制限付株式報酬制度に伴う、金銭報酬債権の現物出資によるものです。

2．親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1)親会社情報

該当事項はありません。

(2)重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年 1月 1日 至 2025年12月31日）

1．関連当事者との取引

(1)連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	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）
役員	西羅 弘文	（被所有） 直接1.91%	当社 代表取締役	金銭報酬債 権の現物出 資に伴う自 己株式の処 分（注）	39	-	-
役員	北川 雄哉	（被所有） 直接0.05%	当社取締役	金銭報酬債 権の現物出 資に伴う自 己株式の処 分（注）	11	-	-

（注）譲渡制限付株式報酬制度に伴う、金銭報酬債権の現物出資によるものです。

2．親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1)親会社情報

該当事項はありません。

(2)重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり純資産額	2,181.23円	2,509.89円
1株当たり当期純利益	334.89円	357.07円

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

(注2)1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	6,087	7,369
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	6,087	7,369
普通株式の期中平均株式数(株)	18,178,701	20,639,647

(重要な後発事象)

(当社の従業員に対する株式給付信託 (J-ESOP) の導入及び自己株式の処分について)

当社は、2026年2月19日開催の当社取締役会において、当社の従業員に対して自社の株式を給付するインセンティブプラン「株式給付信託 (J-ESOP) 」 (以下「本制度」といい、本制度に関してみずほ信託銀行株式会社と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「本信託」という。) を導入することを決議いたしました。また、本制度の導入に伴い、同日開催の取締役会において、自己株式の処分 (以下「本自己株式処分」という。) を行うことについて決議いたしました。

(1) 本制度の導入の目的

当社は、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。) 及び当社の従業員 (正社員を対象とし、一部の契約社員やアルバイト社員等は除く。) を対象に、当社の持続的な企業価値の向上を図るインセンティブを与えると同時に、株主の皆様との一層の価値共有を進め、更なる利益成長を目指すことを目的として、譲渡制限付株式報酬制度 (以下、「RS」という。) を導入しております。

この度、従業員向けのRSを見直し、新たに本制度を導入することといたしました。今後、従業員向けについては本制度を活用し、取締役については引き続きRSを活用いたします。

(2) 本制度の概要

本制度は、米国のESOP (Employee Stock Ownership Plan) 制度を参考にした信託型のスキームであり、予め当社が定めた株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社の従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。当社は、従業員に対し当社の業績等に応じてポイントを付与し、一定の条件により受給権を取得した時に当該付与ポイントに相当する当社株式を給付いたします。

従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものといたします。

(3) 本信託の内容

名称 : 株式給付信託 (J-ESOP)
委託者 : 当社
受託者 : みずほ信託銀行株式会社
(再信託受託者 : 株式会社日本カストディ銀行)
受益者 : 従業員のうち株式給付規程に定める受益者要件を満たす者
信託管理人 : 当社の従業員から選定
信託の種類 : 金銭信託以外の金銭の信託 (他益信託)
信託の目的 : 株式給付規程に基づき信託財産である当社株式を受益者に給付すること
信託契約の締結日 : 2026年3月9日
金銭を信託する日 : 2026年3月9日
信託の期間 : 2026年3月9日から信託が終了するまで
(特定の終了期日は定めず、本制度が継続する限り信託は継続いたします。)

(4) 本自己株式処分の概要

処分期日 : 2026年3月9日
処分する株式の種類及び数 : 普通株式750,000株
処分価額 : 1株につき金3,300円
処分総額 : 2,475,000,000円
処分予定先 : 株式会社日本カストディ銀行 (信託E口)
その他 : 本自己株式処分については、金融商品取引法による臨時報告書を提出いたします。

(5) 本自己株式処分の目的及び理由

本自己株式処分は、本制度の運営に当たって当社株式の保有及び処分を行うため、本信託の信託受託者から再信託を受ける再信託受託者である株式会社日本カストディ銀行 (信託E口) に対し、自己株式を処分するものであります。

処分数量については、株式給付規程に基づき信託期間中に当社の従業員に給付すると見込まれる株式数に相当するものであり、2025年12月31日現在の発行済株式総数21,569,700株に対し3.48% (2025年12月31日現在の総議決権個数206,488個に対する割合3.63% (いずれも小数点第3位を四捨五入)) となり、本制度の目的に照らして、希薄化の規模は合理的と判断しております。

(6) 本自己株式処分価額の算定根拠及びその具体的内容

処分価額につきましては、本自己株式処分の取締役会決議日の直前営業日の東京証券取引所における当社普通株式の終値3,300円といたしました。

取締役会決議日の直前営業日の終値は、株式市場における当社の適正な企業価値を表すものであり、合理的と判断しております。

(取得による企業結合)

当社は、2026年3月16日付にて地主・K J R M合同会社を営業者とする匿名組合の出資持分を取得したため、当該匿名組合は当社の子会社となっております。

(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：地主・K J R M合同会社を営業者とする匿名組合

事業の内容： 不動産信託受益権の取得、保有、及びその処分に関する事業
不動産の取得、保有、処分、賃貸借及び管理に関する事業
に付帯関連する一切の業務

(地主・K J R M合同会社の事業の内容を記載しております。)

企業結合を行った主な理由

上記事業の内容に記載された事業及び業務を実施することを目的に、当該匿名組合へ出資しております。

企業結合日

2026年3月16日

企業結合の法的形式

匿名組合出資持分の取得

取得した出資比率

93.9%

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匿名組合出資持分を取得したことによるものです。

(2) 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 現金及び預金 6,600百万円

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点では確定していません。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定していません。

(5) 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

現時点では確定していません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,500	1,500	1.58	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,084	1,023	1.65	-
1年以内に返済予定のリース債務	25	40	3.81	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	60,234	74,236	1.65	2027年～2070年
ノンリコース長期借入金	-	7,650	1.41	2030年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	52	119	3.47	2027年～2031年
計	62,896	84,568	-	-

(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. 長期借入金及びノンリコース長期借入金並びにリース債務(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	1,787	1,705	1,775	3,827
ノンリコース長期借入金	-	-	-	7,650
リース債務	35	30	22	22

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高(百万円)	39,816	76,327
税金等調整前中間(当期)純利益(百万円)	3,801	10,279
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益(百万円)	2,780	7,369
1株当たり中間(当期)純利益(円)	134.99	357.07

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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 20,588	24,336
営業未収入金	1	137
販売用不動産	1 58,641	1, 2 63,463
前渡金	273	1,235
前払費用	250	273
関係会社短期貸付金	3,505	3,498
その他	3 136	3 180
流動資産合計	83,396	93,126
固定資産		
有形固定資産		
建物	579	785
構築物	3	0
工具、器具及び備品	46	40
土地	1 13,110	1 9,372
リース資産	66	161
有形固定資産合計	13,805	10,360
無形固定資産		
ソフトウェア	29	13
その他	10	29
無形固定資産合計	40	42
投資その他の資産		
投資有価証券	1,783	2,159
関係会社株式	1,008	1,091
その他の関係会社有価証券	-	2,532
関係会社出資金	228	-
出資金	5	1
関係会社長期貸付金	3,235	8,451
敷金及び保証金	1,058	1,093
長期前払費用	129	197
繰延税金資産	161	351
その他	58	86
投資その他の資産合計	7,669	15,963
固定資産合計	21,514	26,367
資産合計	104,911	119,493

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	348	292
短期借入金	1,500	1,500
1年内返済予定の長期借入金	1,36,787	1,734
未払金	3100	253
未払費用	39	61
リース債務	22	40
未払法人税等	980	1,884
未払消費税等	-	81
預り金	190	403
前受金	123	243
前受収益	3233	3158
1年内返還予定の預り保証金	2,013	1,755
賞与引当金	61	170
その他	13	11
流動負債合計	12,414	7,590
固定負債		
長期借入金	154,255	163,527
長期預り敷金保証金	861	522
リース債務	52	119
債務履行引受引当金	517	518
資産除去債務	151	285
その他	35	318
固定負債合計	55,843	64,991
負債合計	68,258	72,582
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,461	6,461
資本剰余金		
資本準備金	6,439	6,439
その他資本剰余金	171	203
資本剰余金合計	6,611	6,643
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	25,548	35,483
利益剰余金合計	25,548	35,483
自己株式	1,957	1,680
株主資本合計	36,664	46,908
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	11	3
評価・換算差額等合計	11	3
純資産合計	36,652	46,911
負債純資産合計	104,911	119,493

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	46,810	67,819
売上原価	36,954	56,803
売上総利益	9,855	11,015
販売費及び一般管理費	1 3,437	1 3,966
営業利益	6,418	7,049
営業外収益		
受取利息	2 76	2 117
受取配当金	507	2 309
為替差益	28	0
投資事業組合運用益	16	20
受取手数料	2 36	2 33
その他	15	16
営業外収益合計	681	499
営業外費用		
支払利息	2 634	2 962
資金調達費用	193	221
その他	16	77
営業外費用合計	844	1,260
経常利益	6,254	6,287
特別利益		
固定資産売却益	-	1,587
受取和解金	-	3 906
現物配当に伴う交換利益	-	2, 4 5,559
抱合せ株式消滅差益	-	5 23
特別利益合計	-	8,077
税引前当期純利益	6,254	14,365
法人税、住民税及び事業税	1,865	2,718
法人税等調整額	12	196
法人税等合計	1,852	2,522
当期純利益	4,401	11,842

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		繰越利益剰余金		
		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	利益剰余金合計			
当期首残高	3,048	3,026	-	3,026	22,754	22,754	3,499	25,330	
当期変動額									
新株の発行	3,412	3,412		3,412				6,825	
剰余金の配当					1,607	1,607		1,607	
当期純利益					4,401	4,401		4,401	
自己株式の取得							0	0	
自己株式の処分			171	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	3,412	171	3,584	2,793	2,793	1,542	11,333	
当期末残高	6,461	6,439	171	6,611	25,548	25,548	1,957	36,664	

	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	6	6	25,337
当期変動額			
新株の発行			6,825
剰余金の配当			1,607
当期純利益			4,401
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	17	17
当期変動額合計	17	17	11,315
当期末残高	11	11	36,652

当事業年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		繰越利益剰余金		
		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	利益剰余金合計			
当期首残高	6,461	6,439	171	6,611	25,548	25,548	1,957	36,664	
当期変動額									
剰余金の配当					1,907	1,907		1,907	
当期純利益					11,842	11,842		11,842	
自己株式の処分			32	32			276	308	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	32	32	9,935	9,935	276	10,243	
当期末残高	6,461	6,439	203	6,643	35,483	35,483	1,680	46,908	

	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	11	11	36,652
当期変動額			
剰余金の配当			1,907
当期純利益			11,842
自己株式の処分			308
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	14	14	14
当期変動額合計	14	14	10,258
当期末残高	3	3	46,911

【注記事項】

(重要な会計方針)

(1)資産の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

(市場価格のない株式等以外のもの)

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

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

(市場価格のない株式等)

移動平均法による原価法を採用しております。

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。

棚卸資産

(販売用不動産)

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

(2)固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備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 10～20年

工具、器具及び備品 4～20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

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。

(3)引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

当社の従業員に対する賞与の支出に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

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り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渡される時点で充足されるものであり、当該引渡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り、取引価格に反映しております。

(5) その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、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。

繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の貸借対照表に計上した金額

(単位:百万円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	58,641	63,463

(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事業年度の費用として処理しております。

正味売却価額の算定に当たっては、個別案件ごとの販売計画に基づき、販売見込額から見積り販売直接費等の見積り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。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日)等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

なお、当該会計方針の変更による当事業年度の財務諸表への影響はありません。

(会計上の見積りの変更)

資産除去債務の見積りの変更

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

この見積りの変更による増加額140百万円を資産除去債務残高に加算しております。

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

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	42,693百万円	51,574百万円
土地	12,094	7,262
現金及び預金	208	-

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	940百万円	612百万円
長期借入金	52,470	59,804

前事業年度の上記の借入金のうち2,007百万円、当事業年度の上記の借入金のうち5,510百万円については、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 資産の処分に関する制約

当社が保有する販売用不動産のうち、以下の金額については、2028年11月までに限り、テナントが当社に対して売渡しを請求する覚書をテナントと締結しております。なお、売渡し金額は帳簿価額を上回る金額で設定されており、売渡し先はテナント又はテナントが指定する者であります。

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	- 百万円	4,014百万円

3 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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
短期金銭債権	100百万円	162百万円
短期金銭債務	5,815	2
長期金銭債務	5	18

4 保証債務

以下の関係会社による金融機関からの借入につき、当社が債務保証を行っております。

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
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	10,211百万円

5 コミットメントライン等

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

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

(1) コミットメントライン契約

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
貸出コミットメントの総額	11,500百万円	11,500百万円
借入実行残高	2,947	3,611
差引額	8,553	7,889

(2) 借入枠設定契約

	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
貸出枠の総額	30,250百万円	32,250百万円
借入実行残高	14,125	17,074
差引額	16,125	15,176

(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10%、当事業年度9%、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90%、当事業年度91%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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
役員報酬	219百万円	263百万円
給料及び手当	783	823
賞与	304	202
賞与引当金繰入額	45	170
減価償却費	99	192
控除対象外消費税等	351	385

2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業取引以外の取引による取引高(収入分)	123百万円	6,009百万円
営業取引以外の取引による取引高(支出分)	48	53

3 受取和解金

当事業年度における受取和解金は、2025年10月28日に発表した「株式会社BALMとの和解及び清算金の受領(特別利益の計上)に関するお知らせ」に記載のとおり、株式会社BALM(旧株式会社ビッグモーター)との訴訟について、同社と和解したことに伴い受領した清算金から原状回復費用相当額を控除した額であります。

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
受取和解金	-百万円	906百万円

4 現物配当に伴う交換利益

連結子会社であるニューリアルプロパティ株式会社が保有していた当社に対する貸付金を現物配当により当社へ移管したため、当社の連結子会社に対する借入金の消滅を認識しております。その結果、当社の消滅した借入金の帳簿価額と、保有していた子会社株式の帳簿価額のうち、当社の消滅した借入金と引き換えられたとみなされる額との差額を当事業年度に現物配当に伴う交換利益として計上しております。

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
現物配当に伴う交換利益	-百万円	5,559百万円

5 抱合せ株式消滅差益

当事業年度における抱合せ株式消滅差益は、2025年4月8日に発表した「子会社の吸収合併（簡易合併）に関するお知らせ」に記載のとおり、当社の100%子会社であった合同会社市ヶ谷インベストメント、丸の内土地開発合同会社、神宮前キャピタル合同会社、合同会社エヌ・ワイ・ランド、合同会社エイチ・ケー・インベストメント、合同会社セントラルイーストの合計6社（以下「対象会社」という。）の吸収合併に際し、当社が保有する関係会社出資金の帳簿価額と、対象会社の合併直前の純資産を継承した際の差額であります。

	前事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当事業年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
抱合せ株式消滅差益	- 百万円	23百万円

（有価証券関係）

関係会社株式

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	前事業年度 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
子会社株式	1,008百万円	1,091百万円

（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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
繰延税金資産		
借地権否認額	25百万円	26百万円
ゴルフ会員権評価損	6	6
減損損失	318	327
販売用不動産評価減	63	65
債務履行引受引当金	158	163
未払事業税	60	106
資産除去債務	46	90
賞与引当金	18	52
譲渡制限付株式報酬	57	148
その他有価証券評価差額金	4	-
その他	36	61
繰延税金資産小計	795	1,048
評価性引当額	591	612
繰延税金資産合計	204	436
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	42	83
その他有価証券評価差額金	-	1
繰延税金負債合計	42	84
繰延税金資産（負債）の純額	161	351

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 (2024年12月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
法定実効税率 (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、記載を省略しております。	30.62%
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.19
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		0.00
住民税均等割		0.05
評価性引当額の増減		0.02
税率変更による影響		0.05
子会社合併に伴う影響		0.73
適格現物分配に伴う影響		12.49
その他		0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率		17.56

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以降開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2027年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による財務諸表に与える影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(収益認識関係)

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

(重要な後発事象)

(当社の従業員に対する株式給付信託(J-ESOP)の導入及び自己株式の処分について)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(取得による企業結合)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【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	579	343	-	136	785	146
	構築物	3	0	2	0	0	0
	工具、器具及び備品	46	9	2	12	40	59
	土地	13,110	4,276	8,014	-	9,372	-
	リース資産	66	121	0	25	161	57
	計	13,805	4,750	8,020	174	10,360	263
無形固定資産	ソフトウェア	29	-	-	15	13	
	その他	10	20	-	1	29	
	計	40	20	-	17	42	

(注) 1 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 取得 4,276百万円 (大阪府八尾市 等)

(注) 2 当期減少額のうち主な内訳は、次のとおりであります。

土地 売却 8,014百万円 (埼玉県草加市)

【引当金明細表】

(単位:百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	61	170	61	170
債務履行引受引当金(流動)	-	1	-	1
債務履行引受引当金(固定)	517	1	-	518

(注) 1 引当金の計上の理由及び額の算定の方法は注記事項(重要な会計方針)に記載しております。

(注) 2 債務履行引受引当金(流動)は、貸借対照表上の流動負債「その他」に含めて表示しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・売渡手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 - 無料
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 なお、電子公告は、当社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりであります。 https://www.jinushi-jp.com/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(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25期）（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）2025年3月27日関東財務局長に提出。
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書
事業年度（第20期）（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）2025年3月27日近畿財務局長に提出。
事業年度（第21期）（自 2020年4月1日 至 2020年12月31日）2025年3月27日近畿財務局長に提出。
事業年度（第22期）（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）2025年3月27日近畿財務局長に提出。
事業年度（第23期）（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）2025年3月27日近畿財務局長に提出。
事業年度（第24期）（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）2025年3月27日関東財務局長に提出。
- (3) 内部統制報告書及びその添付書類
2025年3月27日関東財務局長に提出。
- (4) 半期報告書及び確認書
（第26期中）（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）2025年8月14日関東財務局長に提出。
- (5) 臨時報告書
2025年3月26日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（届出を要しない株券等又は新株予約権証券等の発行）の規定に基づく臨時報告書
2025年3月28日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書
2025年7月8日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（親会社又は特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書
2025年7月8日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（親会社又は特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書
2025年7月8日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（親会社又は特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書
2025年9月25日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書
2025年9月30日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書
2025年10月21日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書
2025年12月4日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（親会社又は特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書
2026年2月19日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（届出を要しない株券等又は新株予約権証券等の発行）の規定に基づく臨時報告書
2026年3月17日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（親会社又は特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書

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

2026年3月23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
業務執行社員 公認会計士 太田英男

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤孝

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小川雅嗣

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている地主株式会社の2025年1月1日から2025年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、地主株式会社及び連結子会社の2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されており、会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するという不動産投資事業を行っている。会社及び一部の連結子会社が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79,289百万円が計上されている。</p> <p>販売用不動産の評価に関して、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をしている。なお、正味売却価額の算定に当たっては販売見込額とそのNOI(Net Operating Income) 利回りを主要な仮定としている。</p> <p>販売用不動産の金額的重要性があること、及び販売見込額とNOI利回りの見積りは将来の不動産市況に関するもので不確実性の程度が高く、経営者による主観的な判断を伴うことから、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、対象の販売用不動産に応じて、以下の手順を組み合わせて実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 会社の販売用不動産の評価の方針が、会社のビジネスモデルに合致しているかを検討した。具体的には販売用不動産の保有期間、得意先の構成割合、仕入れ時の販売見込額とNOI利回りが市況実勢に沿って設定されているかを検討した。 ・ 販売用不動産の評価に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。特に販売見込額とその基礎となる販売計画の作成、承認、修正及び報告に関する取締役会等による統制に焦点を当てた。 ・ 過年度において見積りが行われ、当期に売却された販売用不動産について、個別物件ごとの実績販売利益の分析を実施し、経営者による販売見込額の見積りの偏向の有無について検討した。 ・ 販売用不動産の評価で使用された、販売見込額が記載されている販売用不動産一覧を入手し、取締役会に報告された営業報告書等に記載されている販売見込額と整合しているかを検討した。また、当該販売用不動産一覧表が権限を有する役職者によって適切に承認されていることを確認した。 ・ NOI利回りの見積りについて、期末時点の外部情報との比較検討を行った。 ・ NOI利回り以外の主要な仮定で販売見込額の見積りを行っている販売用不動産で、当期取得したものについては取得日から期末日までに販売計画で予期されていない販売見込額に影響がある不利な状況が発生していないこと、また、信頼性がある申し込みがあるものについては購入申込額との比較検討を行った。 ・ 不動産鑑定士による鑑定評価を取得する必要がある、販売見込額の評価に影響しうる事象や状況の有無について、販売用不動産一覧表に基づき、経理本部長に質問を行い把握した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、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、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表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。

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、地主株式会社の2025年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、地主株式会社が2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書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。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等（3）【監査の状況】に記載されている。

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

（注）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

2026年3月23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
業務執行社員 公認会計士 太田 英 男

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 孝

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小川 雅 嗣

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている地主株式会社の2025年1月1日から2025年12月31日までの第26期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、地主株式会社の2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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	
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>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、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するという不動産投資事業を行っている。会社が当該事業のために取得した販売用不動産は貸借対照表上63,463百万円が計上されている。</p> <p>販売用不動産の評価に関して、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をしている。なお、正味売却価額の算定に当たっては販売見込額とそのNOI利回りを主要な仮定としている。</p> <p>販売用不動産の金額的重要性があること、及び販売見込額とNOI利回りの見積りは将来の不動産市況に関するもので不確実性の程度が高く、経営者による主観的な判断を伴うことから、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、主として以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 会社の販売用不動産の評価の方針が、会社のビジネスモデルに合致しているかを検討した。具体的には販売用不動産の保有期間、得意先の構成割合、仕入れ時の販売見込額とNOI利回りが市況実勢に沿って設定されているかを検討した。 ・ 販売用不動産の評価に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。特に販売見込額とその基礎となる販売計画の作成、承認、修正及び報告に関する取締役会等による統制に焦点を当てた。 ・ 過年度において見積りが行われ、当期に売却された販売用不動産について、個別物件ごとの実績販売利益の分析を実施し、経営者による販売見込額の見積りの偏向の有無について検討した。 ・ 販売用不動産の評価で使用された、販売見込額が記載されている販売用不動産一覧を入手し、取締役会に報告された営業報告書などに記載されている販売見込額と整合しているか等を検討した。また、当該販売用不動産一覧表が権限を有する役職者によって適切に承認されていることを確認した。 ・ NOI利回りの見積りについて、期末時点の外部情報との比較検討を行った。 ・ NOI利回り以外の主要な仮定で販売見込額の見積りを行っている販売用不動産で、当期取得したものについては取得日から期末日までに販売計画で予期されていない販売見込額に影響がある不利な状況が発生していないかを検討した。 ・ 不動産鑑定士による鑑定評価を取得する必要がある、販売見込額の評価に影響しうる事象や状況の有無について、販売用不動産一覧表に基づき、経理本部長に質問を行い把握した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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。

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。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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

(注) 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。