

第26期 定時株主総会招集ご通知



地主株式会社
JINUSHI Co., Ltd.

証券コード 3252

開催日時

2026年3月25日（水曜日）
午前10時（受付開始時刻：午前9時）

開催場所

東京都千代田区丸の内一丁目1番1号
パレスホテル東京4階 山吹

お知らせ

株主総会にご出席の株主様への「お土産」
のご用意はございません。

「スマート行使」について

議決権行使書用紙に記載された「株主総会ポータルサイトログイン用QRコード」を読み取りいただくことにより、「議決権行使コード」及び「パスワード」が入力不要でアクセスできます。

- ※ 上記方法での議決権行使は1回に限ります。
- ※ 「QRコード」は株式会社デンソーウェアの登録商標です。

JINUSHI
Co., Ltd.
地主株式会社

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

地主



**新たな中期経営計画を
発表いたしました。
地主リートの成長とともに、
日本の大地主へ。さらなる進化を
目指してまいります。**

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜りまして厚く御礼を申し上げます。当社の第26期定時株主総会の招集ご通知をお届けいたします。

当社は第26期において、親会社株主に帰属する当期純利益73億円と、過去最高益を更新し、現・中期経営計画（2022-2026）で掲げていた同70億円の目標を1年前倒しで達成することができました。社名変更を契機に掲げた成長戦略が、成果としてあらわれ出しております。

2025年は、米国の関税政策や地政学的リスクの高まりが世界経済に大きな影響を及ぼし、国内外で物価や金利の上昇が続くなど、事業を取り巻く環境が一層変化した1年となりました。そのような環境下においても、当社は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」の推進により、仕入拡大及び利益成長に向けて取り組んでまいりました。

その結果、仕入実績は1,420億円と、期初目標の700億円以上、ならびに中間報告書にてお伝えした1,000億円以上を大きく上回る実績となりました。3つの成長戦略の実行に加え、東証改革や投資家からの要請、建築費の上昇等の社会の変化を的確に捉え、当社グループ丸となって取り組んできた成果であると考えております。

国内唯一の底地特化型私募リートである地主プライベートリート投資法人（地主リート）は、運用開始から10年目の節目を迎えました。2017年の運用開始以来、着実な成長を重ね、本年1月には10年連続となる増資を実施し、運用資産規模は2,911億円に達しております。年内には3,000億円を超える見通しです。

さらに、仕入の加速に対応する新たな取り組みとして、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いたしました。

これらを踏まえ、本年2月に新・中期経営計画（2026-2028）を発表いたしました。新たな計画では、「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5,000億円以上」の達成を掲げております。

新・中期経営計画（2026-2028）達成に向けては、「新規開発」と「JINUSHIリースバック（土地のセール&リースバック）」を両輪とした仕入拡大を目指し、継続的に年間1,000億円以上の仕入を実現するとともに、常に前年度を上回る仕入を目指してまいります。

当社は創業以来25年にわたり、土地のみに投資する定期借地権を活用した「JINUSHIビジネス」に特化してまいりました。「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。」という経営理念のもと、底地マーケットを創出し、トップランナーとして市場を切り開いてまいりました。

今後も地主リートの成長とともに「日本の大地主」を目指し、JINUSHIビジネスの拡大及びさらなる企業価値向上に努めてまいります。

株主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援とご鞭撻を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

代表取締役社長 西羅 弘文

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

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



JINUSHI
ビジネス

JINUSHIビジネスの3つの強み

1 追加投資が不要

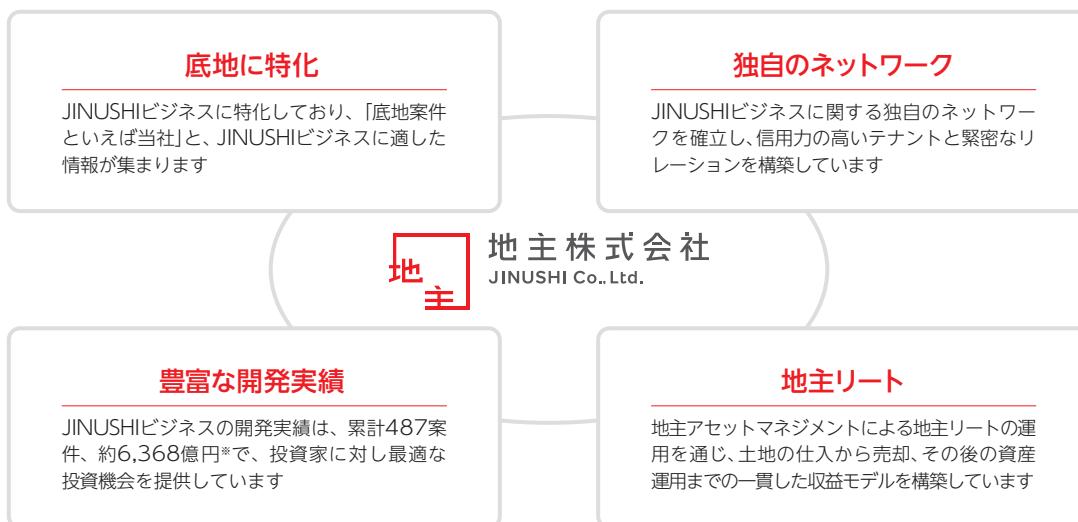
土地のみの投資であり、建物の建設・所有はテナント負担であるため、保守・修繕・改装などの追加投資が一切不要です

2 長期安定収益が見込める

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

3 資産価値が下がりにくい

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



* 2025年12月末時点の価格ベース

JINUSHIビジネスの4つのSTEP

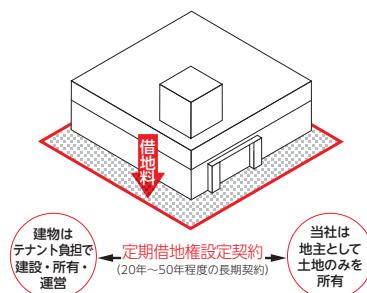
STEP 1 土地を買う

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



STEP 2 土地を貸す

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



STEP 3 貸している土地を売る

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



STEP 4 投資家の資金を運用する

地主リートは、国内唯一の底地特化型の私募リートとして、生損保・年金などの機関投資家の資金を長期安定運用しています。また、地主ファンドや地主倶楽部を通じて、さまざまな投資家のニーズに応える仕組みがあります。



1 | 現・中期経営計画（2022-2026）の振り返り

2022年2月発表の現・中期経営計画（2022-2026）では、親会社株主に帰属する当期純利益の持続的成長を重視して取り組んでまいりました。その結果、目標としていた親会社株主に帰属する当期純利益70億円を1年前倒しで達成することができました。

数字で見る4年間の変化

	21/12期		25/12期	現・中期経営計画 (26/12期)
親会社株主に帰属する 当期純利益	31 億円		73 億円 2.4倍	70 億円
地主リート 運用資産規模 ^{※1}	1,515 億円		2,911 億円 1.9倍	3,000 億円程度
ROE ^{※2}	11.9 %	▶	15.6 % —	13% 程度
自己資本比率	32.2 %		34.1 % —	30% 以上
仕入額 ^{※3}	460 億円		1,420 億円 3.1倍	
取引テナント数	94 社		171 社 1.8倍	
時価総額 ^{※4}	314 億円		656 億円 2.1倍	
配当金	50 円		110 円 2.2倍	
連結従業員数	74 人		116 人 1.6倍	

※1. 21/12期は2022年1月実施の第6次増資、25/12期は2026年1月実施の第10次増資後の数値。いずれも、取得時の鑑定評価額ベース
 ※2. ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/期中（平均）自己資本 ※3. 契約ベース ※4. 対象期の期末時点

2 | 新・中期経営計画（2026-2028）を発表

当社は、2026年2月に新・中期経営計画（2026-2028）を発表いたしました。さらなる成長の実現に向けて、当社グループ一丸となって取り組んでまいります。

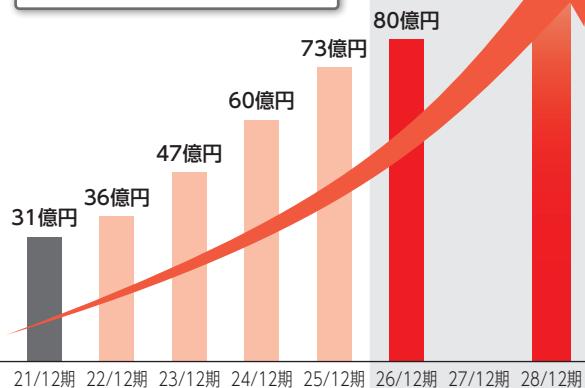
経営理念 JINUSHIビジネスを通じて
安全な不動産金融商品を創り出し、
世界の人々の資産を守る一翼を担う。

目指す姿 地主リートの成長とともに
「日本の大地主」を目指す。

親会社株主に
帰属する当期純利益

100 億円以上

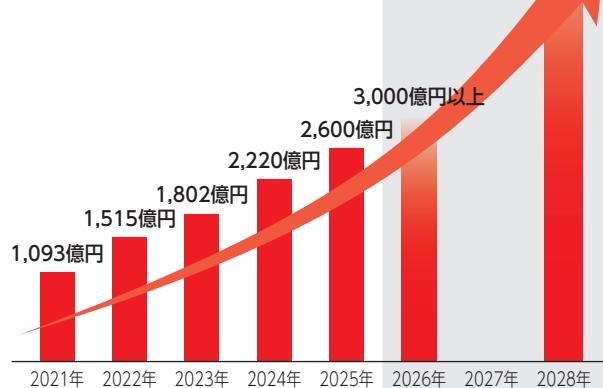
100 億円以上



運用資産規模*

5,000 億円以上

5,000 億円以上



ROE

15 %程度

自己資本比率

30 %程度

株主還元

累進配当

*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

証券コード 3252
2026年3月4日

株 主 各 位

東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
地 主 株 式 会 社
代表取締役社長 西 羅 弘 文

第26期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第26期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上に「第26期定時株主総会招集ご通知」として掲載しておりますので、次のいずれかのウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいませようようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト

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



株主総会資料掲載ウェブサイト

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



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

東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）

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



なお、当日ご出席されない場合は、インターネット等または書面により議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討いただき、「議決権の行使についてのご案内」（9頁～10頁）に従いまして、2026年3月24日（火曜日）午後5時30分までに議決権をご行使くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2026年3月25日（水曜日）午前10時（受付開始時刻：午前9時）
 2. 場 所 東京都千代田区丸の内一丁目1番1号 パレスホテル東京4階 山吹
(末尾の株主総会会場ご案内図をご参照ください。)
 3. 目的事項
報告事項
 1. 第26期（2025年1月1日から2025年12月31日まで）事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
 2. 第26期（2025年1月1日から2025年12月31日まで）計算書類報告の件
- 決議事項
- 第1号議案 剰余金の配当の件
- 第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名選任の件
- 第3号議案 監査等委員である取締役4名選任の件

以 上

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

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

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

①事業報告の「会社の体制及び方針」

②連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」「連結注記表」

③計算書類の「株主資本等変動計算書」「個別注記表」

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

議決権の行使についてのご案内

議決権の行使には、以下の3つの方法がございます。

1 当日ご出席による議決権行使



議決権行使書用紙をご持参いただき、会場受付にご提出ください。

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

2026年3月25日（水曜日）午前10時開催

2 インターネット等による議決権行使



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

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

2026年3月24日（火曜日）午後5時30分まで

3 書面郵送による議決権行使



議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、ご返送ください。

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

2026年3月24日（火曜日）午後5時30分到着分まで

機関投資家の皆様へ

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

インターネット等による 議決権行使方法のご案内

インターネット行使期限
2026年3月24日（火）午後5時30分まで

スマートフォン等による議決権行使方法

- 1 議決権行使書用紙に記載のQRコード®を読み取ります。



※QRコードは(株)デンソーウェブの登録商標です。

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



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



PC等による議決権行使方法

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

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

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

ご注意事項

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

お問い合わせ

三井住友信託銀行
証券代行ウェブサポート
専用ダイヤル

0120-652-031
(受付時間 9時～21時)



ぜひQ&Aも
ご確認ください。

株主総会参考書類

第1号議案 剰余金の配当の件

1. 期末配当に関する事項

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

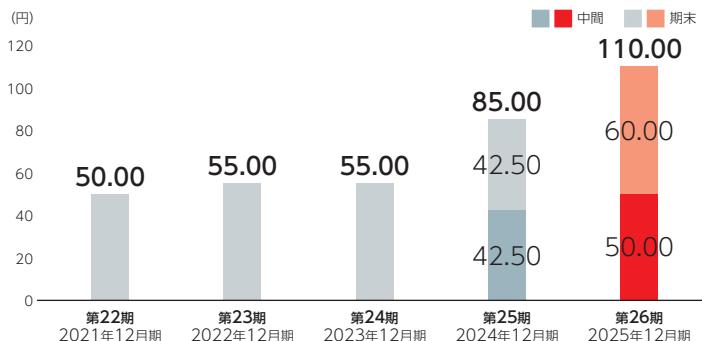
利益還元においては、安定的な現金配当を前提としつつ、利益成長とともに増配を目指してまいります（累進配当）。

このような方針のもと、当期の期末配当金につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

なお、中間配当金として1株につき金50円（創業25周年記念配当5円を含む）をお支払いしておりますので、当期の年間配当金は1株につき金110円（創業25周年記念配当合計10円を含む）となります。

- | | |
|--------------------------------|--|
| (1) 配当財産の種類 | 金銭 |
| (2) 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額 | 当社普通株式1株につき 金60円(創業25周年記念配当5円を含む)
総額 1,240,834,920円 |
| (3) 剰余金の配当が効力を生じる日 | 2026年3月26日 |

〈ご参考〉1株当たり配当金額の推移



※第23期の配当金には、商号変更記念配当（期末5円）が含まれております。

※第26期の配当金には、創業25周年記念配当（中間5円、期末5円）が含まれております。

取締役（監査等委員である取締役を除く。） 3名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、本議案において同じ。）3名全員は、本総会の終結の時をもって任期満了となります。つきましては、取締役3名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案につきましては、あらかじめ指名・報酬委員会の審議を経ております。
取締役候補者は次のとおりであります。

候補者
番号

1

にし ら ひろ ふみ
西 羅 弘 文

取締役在任年数 ▶

21年

取締役会出席状況（当期） ▶

25回/25回

所有する当社株式の数 ▶

396,824株



(1974年8月17日生)

再 任

男 性

略歴、地位、担当（重要な兼職の状況）

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

取締役候補者とした理由

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

候補者
番号

2

まつ おか てつ や
松岡哲也

取締役在任年数

26年

取締役会出席状況（当期）

25回/25回

所有する当社株式の数

2,887,300株



(1961年7月10日生)

再任

男性

略歴、地位、担当（重要な兼職の状況）

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

取締役候補者とした理由

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

候補者
番号

3

きた がわ ゆう や
北川雄哉

取締役在任年数

1年

取締役会出席状況（当期）

19回/19回

所有する当社株式の数

10,011株



(1978年4月17日生)

再任

男性

略歴、地位、担当（重要な兼職の状況）

2002年4月 株式会社三井住友銀行入行
2018年1月 野村證券株式会社入社
2019年1月 当社入社
地主アセットマネジメント株式会社 財務管理部副部長
2021年2月 当社財務本部長
2023年4月 当社財務本部長兼経理本部長（現任）
地主アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）
2025年3月 当社取締役（現任）

取締役候補者とした理由

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

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 各候補者からは、本議案をご承認いただくことを条件に、就任の承諾を得ております。
3. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、これにより、取締役等が業務に起因して損害賠償責任を負った場合における損害（ただし、保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除きます。）等を填補することとしております。当該保険の保険料は全額を当社が負担しております。各候補者が取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となる予定です。また、当該保険契約期間は1年間であり、次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

第3号議案

監査等委員である取締役4名選任の件

監査等委員である取締役4名全員は、本総会の終結の時をもって任期満了となります。つきましては、監査等委員である取締役4名の選任をお願いするものであります。

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

監査等委員である取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	1	にし むら ひろ ゆき	社外取締役在任年数	▶	5年9ヶ月
		西村 浩之	取締役会出席状況（当期）	▶	25回/25回
			所有する当社株式の数	▶	—



(1958年8月11日生)

再任

社外取締役

独立役員

男性

略歴、地位、担当（重要な兼職の状況）

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）

監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

西村浩之氏は、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・経験等を有することから、引き続き監査等委員である社外取締役候補者として指名いたしました。また、同氏が選任され就任した場合は、指名・報酬委員として当社の取締役候補者の選定や報酬等の決定に対し、客観的・中立的な立場で関与いただく予定です。

候補者
番号

2

お ざさ あや
小 笹 文

社外取締役在任年数

2年

取締役会出席状況（当期）

25回/25回

所有する当社株式の数

—



(1977年1月28日生)

再 任

社外取締役

独立役員

女 性

略歴、地位、担当（重要な兼職の状況）

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）
（重要な兼職の状況）
合同会社カラフル 代表社員
日本工業大学 専門職大学院 技術経営研究科 准教授
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

監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

小笹文氏は、企業経営の豊富な経験や実績があり、その幅広い見識を活かして当社の経営全般の監督と適切な提言ができる人物であることから、引き続き監査等委員である社外取締役候補者として指名いたしました。また、同氏が選任され就任した場合は、指名・報酬委員として当社の取締役候補者の選定や報酬等の決定に対し、客観的・中立的な立場で関与いただく予定です。

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告書

候補者
番号

3

いし わた とも のり
石 渡 朋 徳

社外取締役在任年数

2年

取締役会出席状況（当期）

24回/25回

所有する当社株式の数

—



(1975年2月8日生)

再 任

社外取締役

独立役員

男 性

略歴、地位、担当（重要な兼職の状況）

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）

（重要な兼職の状況）

公認会計士
不動産鑑定士
東京共同会計事務所
ザイマックス・リート投資法人 監督役員
特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会 監事

監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

石渡朋徳氏は、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、経営全般の監督機能の強化に向け職務を適切に遂行できる人物であることから、引き続き監査等委員である社外取締役候補者として指名いたしました。また、同氏が選任され就任した場合は、指名・報酬委員として当社の取締役候補者の選定や報酬等の決定に対し、客観的・中立的な立場で関与いただく予定です。なお、同氏は過去に社外役員となること以外の方法で直接企業経営に関与した経験はありませんが、上記の理由から監査等委員である社外取締役としての職務を適切に遂行できるものと判断しております。

候補者
番号

4

てら だ まさ ひろ
寺田昌弘

社外取締役在任年数

—

取締役会出席状況（当期）

—

所有する当社株式の数

—



(1968年5月7日生)

新任

社外取締役

独立役員

男性

略歴、地位、担当（重要な兼職の状況）

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MUFG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）
（重要な兼職の状況）

弁護士
株式会社SBI新生銀行 社外取締役
三浦法律事務所 パートナー

監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

寺田昌弘氏は、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、助言等を期待できることから、監査等委員である社外取締役候補者として指名いたしました。また、同氏が選任され就任した場合は、指名・報酬委員として当社の取締役候補者の選定や報酬等の決定に対し、客観的・中立的な立場で関与いただく予定です。なお、同氏は過去に社外役員となること以外の方法で直接企業経営に関与した経験はありませんが、上記の理由から監査等委員である社外取締役としての職務を適切に遂行できるものと判断しております。

- (注) 1. 各監査等委員である取締役候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 各監査等委員である取締役候補者からは、本議案をご承認いただくことを条件に、就任の承諾を得ております。
3. 西村浩之氏、小笹文氏及び石渡朋徳氏は、社外取締役候補者であり、東京証券取引所の定める独立役員として同取引所に届け出ており、原案どおり選任された場合、引き続き独立役員となる予定であります。
4. 寺田昌弘氏は、社外取締役候補者であり、原案どおり選任された場合、東京証券取引

所の定める独立役員として同取引所に届け出る予定であります。

5. 西村浩之氏、小笹文氏及び石渡朋徳氏は、当社との間で、会社法第423条第1項の責任について、法令が定める額を限度とする責任限定契約を締結しており、原案どおり選任された場合、当該契約を継続する予定であります。また、寺田昌弘氏が原案どおり選任された場合、同様の契約を締結する予定であります。
6. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、これにより、取締役等が業務に起因して損害賠償責任を負った場合における損害（ただし、保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除きます。）等を填補することとしております。当該保険の保険料は全額を当社が負担しております。各監査等委員である取締役候補者が監査等委員である取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となる予定です。また、当該保険契約期間は1年間であり、次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

【ご参考：株主総会後の取締役会のスキル・マトリックス】

第2号議案及び第3号議案が原案どおり承認可決された場合の取締役会のスキル・マトリックスは以下のとおりとなります。

経営理念の実現及び取締役会の意思決定や監督機能を果たすための体制構築の観点から、特に必要と考える取締役のスキルを次のとおり特定しております。当社は、当社の求めるスキルを持つ取締役候補者を適切に選任しております。

氏名	役職名	性別	委員会		スキル・マトリックス					
			監査等委員会	指名・報酬委員会	企業経営	事業の専門性	財務・会計	法務・コンプライアンス・リスク管理	マーケティング・ブランディング	サステナビリティ
西 羅 弘 文	代表取締役社長	男性		委員	○	○	○	○	○	○
松 岡 哲 也	取締役	男性			○	○			○	
北 川 雄 哉	取締役	男性		委員		○	○	○		○
西 村 浩 之	社外取締役 (常勤)	男性	委員長	委員			○	○		
小 笹 文	社外取締役 (非常勤)	女性	委員	委員長	○				○	○
石 渡 朋 徳	社外取締役 (非常勤)	男性	委員	委員			○	○		○
寺 田 昌 弘	社外取締役 (非常勤)	男性	委員	委員				○		○

※上記一覧表は各人が有する全ての知見・経験を表すものではありません。

※役付取締役、常勤監査等委員、監査等委員会及び指名・報酬委員会の委員長並びに委員は、本総会終了後の監査等委員会、指名・報酬委員会及び取締役会にて決定いたします。

以上

1. 企業集団の現況

(1) 当連結会計年度の事業の状況

①事業の経過及び成果

当連結会計年度（2025年1月1日から2025年12月31日まで）におけるわが国経済は、インバウンド需要の堅調な推移や賃金上昇の動きを背景に、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、米国の関税政策や地政学的リスクの高まりなどにより世界経済の不確実性が増す中、物価上昇の継続や金融政策の正常化に伴う金利上昇、為替動向の変化など、事業を取り巻く環境は一層変化しており、国内外の経済及び市場の先行き不透明な状況は引き続き継続しております。

国内の不動産投資市場におきましては、金利上昇局面における投資判断の慎重化が一部で見られるものの、三大都市圏を中心に地価は上昇基調を維持しており、国内投資家の投資意欲は引き続き高い状況にあります。今後の動向については注視する必要があります。

このような環境のもと、当社は「JINUSHIビジネス（※）を通じて安全な不動産金融商品を創り出し、世界の人々の資産を守る一翼を担う。」ことを経営理念として掲げております。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、更なる利益成長に向け取り組んでおります。

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

当連結会計年度においても、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月に発表した中期経営計画（2022-2026）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年前倒しで達成いたしました。

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。

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以後10年連続で増資を実現し、2026年1月時点における運用資産規模は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、引き続き、JINUSHIビジネスによる不動産金融商品の売却を中心に、スポンサーとして地主リートのサポートを強化してまいります。

当社は、本年2月12日に、更なる成長を目指し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、新たな「中期経営計画（2026-2028）」を策定いたしました。新たな中期経営計画では、「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5,000億円以上」の達成を目標としております。

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。

（事業別売上高）

事業セグメント名	売上高（百万円）	構成比（%）	前連結会計年度増減比（%）
不動産投資事業	73,749	96.6	34.3
不動産賃貸事業	1,378	1.8	29.2
資産運用事業	1,195	1.6	10.0
その他の	4	0.0	△42.6
合計	76,327	100.0	33.7

（注）「その他」は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産売買の仲介手数料等を含んでおります。

②設備投資の状況

当連結会計年度におきましては、不動産賃貸事業の土地取得等、総額24,362百万円の投資を実施いたしました。なお、上記金額には有形固定資産と無形固定資産を含んでおりません。

③資金調達の状況

当連結会計年度におきましては、JINUSHIビジネスの仕入資金等として、金融機関からの長期借入金98,423百万円の資金調達、および案件売却等による76,833百万円の返済を行っております。

(2) 財産及び損益の状況の推移

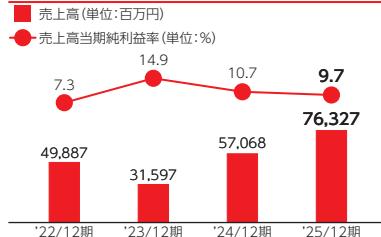
①当社グループの財産及び損益の状況

区 分	第 23 期 (2022年12月期)	第 24 期 (2023年12月期)	第 25 期 (2024年12月期)	第 26 期 (2025年12月期)
売上高(百万円)	49,887	31,597	57,068	76,327
経常利益(百万円)	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)	3,641	4,709	6,087	7,369
1株当たり当期純利益(円)	199.16	267.76	334.89	357.07
総資産(百万円)	72,153	101,482	115,417	146,354
純資産(百万円)	30,960	31,501	44,800	51,906
1株当たり純資産額(円)	1,690.17	1,915.86	2,181.23	2,509.89

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数に基づいて算出し、1株当たり純資産額は期末発行済株式総数に基づいて算出しております。なお、発行済株式総数につきましては、自己株式数を控除した株式数によっております。
2. 第26期の状況につきましては、「1. 企業集団の現況 (1) 当連結会計年度の事業の状況」に記載のとおりであります。

参考資料 (連結)

売上高／売上高当期純利益率



営業利益



経常利益



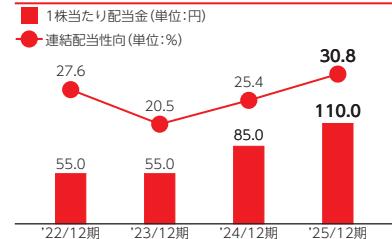
親会社株主に帰属する当期純利益



総資産／自己資本比率



1株当たり配当金／連結配当性向



②当社の財産及び損益の状況

区 分	第 23 期 (2022年12月期)	第 24 期 (2023年12月期)	第 25 期 (2024年12月期)	第 26 期 (2025年12月期)
売 上 高(百万円)	43,326	28,525	46,810	67,819
経 常 利 益(百万円)	8,709	5,390	6,254	6,287
当 期 純 利 益(百万円)	3,707	4,453	4,401	11,842
1 株当たり当期純利益(円)	202.77	253.17	242.14	573.77
総 資 産(百万円)	64,976	91,453	104,911	119,493
純 資 産(百万円)	25,360	25,337	36,652	46,911
1 株当たり純資産額(円)	1,386.92	1,540.94	1,784.55	2,268.38

(注) 1 株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数に基づいて算出し、1 株当たり純資産額は期末発行済株式総数に基づいて算出しております。なお、発行済株式総数につきましては、自己株式数を控除した株式数によっております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

①親会社との関係

該当事項はありません。

②重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	当社の議決権比率	主 要 な 事 業 内 容
地主アセットマネジメント株式会社	150百万円	100%	資産運用事業
地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社	100百万円	100%	不動産投資事業、不動産賃貸事業
JINUSHI USA INC.	5,500千\$	100%	不動産投資事業、不動産賃貸事業
ニューリアルプロパティ株式会社	100百万円	100%	不動産投資事業

(注) 1. 当社の連結子会社は、上記の重要な子会社4社を含め、12社であります。
2. 当連結会計年度においてクマガイ オーストラリア ファイナンス PTY.リミテッドは清算終了したため、重要な子会社から除外しております。

③事業年度末日における特定完全子会社の状況

該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

当社は「JINUSHIビジネスを通じて安全な不動産金融商品を創り出し、世界の人々の資産を守る一翼を担う。」ことを経営理念として掲げております。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の皆様のニーズに応えることで社会に貢献し、その結果として、高い成長と企業価値の向上を実現し、あらゆるステークホルダーの信頼を得られるよう努めております。

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

(ご参考)

- ・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取組み：<https://www.jinushi-jp.com/sustainability/>
- ・決算説明資料：<https://www.jinushi-jp.com/ir/library.html>

新・中計の達成ならびに持続可能な社会の実現と中長期的な企業価値向上を目指すESG方針に沿った事業推進にむけ、優先的に対処すべき課題及び取り組み内容は以下のとおりであります。

① 中計の達成に向けた取り組み

現・中計では、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を掲げ、「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・中計の目標、運用資産規模3,000億円を通過点に、早期に5,000億円の達成を目指して取り組んでまいりました。

当連結会計年度における、現・中計で定める経営指標の状況は次のとおりです。

	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次増資(2025年1月に実施)、当期については第10次増資(2026年1月に実施)後の数値(取得時の鑑定評価額ベース)を記載しています。

なお、新・中計の定量目標等については、以下のとおりです。

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)	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)

② 財務戦略について

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

借入金については、メガバンクを中心とした強固なバンクフォーメーションを構築しつつ、かつ、従前より借入期間の長期化や財務制限条項を撤廃するなど、金融市場の変動に備えた調達を実施しております。また、取得への高い機動性を確保すべく、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。

③ ESGの取組みについて

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

2022年2月にESG方針の策定、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。

人的資本の開示やカーボンニュートラル（自社排出分）の継続達成、テナントとの定期借地契約のESG条項組入率100%を目指し、着実に取り組みを進めております。

	直近実績（対象期）		目標値 (2026年12月期)
地主リート運用資産規模 ^{※1}	2,911億円	(2025年12月期)	3,000億円
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}	98%	(2025年12月期)	100%
CO2排出量（自社排出分）	カーボンニュートラル達成	(2024年12月期)	カーボンニュートラル達成
経営理念への共感度 ^{※3}	4.30点 (5点満点中)	(2025年12月期)	4点以上 (5点満点中)

※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）

株主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

(5) 主要な事業内容 (2025年12月31日現在)

報告セグメント名	事業内容
不動産投資事業	土地のみに投資を行い、テナントと長期の定期借地契約を締結し、建物投資はテナントが行うため追加投資を必要としない、安定的な収益が長期にわたって見込める不動産投資手法であるJINUSHIビジネスにより、当社グループが開発した不動産金融商品を地主リート等に売却する事業を行っております。
不動産賃貸事業	当社グループが開発した不動産金融商品を自ら保有し賃貸収益を得る長期賃貸事業や当社グループが土地所有者から土地を借り受け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。

(6) 主要な営業所 (2025年12月31日現在)

① 当社

本社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号 新丸の内ビルディング13階
大阪支店	大阪市中央区今橋四丁目1番1号 淀屋橋三井ビルディング6階
名古屋支店	名古屋市中村区名駅四丁目8番26号 エニシオ名駅16階
九州支店	福岡市中央区天神一丁目11番1号 ONE FUKUOKA BLDG. 12階

- (注) 1. 九州支店は、2025年6月26日をもって、福岡市中央区天神一丁目9番17号 福岡天神フコク生命ビル15階から上記住所へ移転いたしました。
2. 名古屋支店は、2025年7月29日をもって、名古屋市中村区名駅四丁目7番1号 ミッドランドスクエア10階から上記住所へ移転いたしました。

② 子会社

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

(7) 従業員の状況 (2025年12月31日現在)

①当社グループの従業員数

従業員数	前期末比増減
116名	5名増

②当社の従業員数

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
71名	2名増	38.7歳	4.4年

(注) 従業員数には、当社から他社への出向者は含んでおりません。

(8) 主要な借入先の状況 (2025年12月31日現在)

借入先	借入額
株式会社三井住友銀行	20,101百万円
株式会社みずほ銀行	16,185
株式会社三菱UFJ銀行	6,223
株式会社SBI新生銀行	5,198
三井住友信託銀行株式会社	4,188
株式会社紀陽銀行	3,342
株式会社千葉銀行	2,900
株式会社関西みらい銀行	2,843
株式会社徳島大正銀行	2,472
株式会社南都銀行	2,080

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 会社の現況

(1) 株式の状況 (2025年12月31日現在)

①発行可能株式総数 48,000,000株

②発行済株式の総数 21,569,700株
(自己株式889,118株を含む)

③株 主 数 17,685名

④大株主 (上位10位)

所有者別株式分布状況(株式数比率)



※ 株式数比率は、小数点第3位以下を切り捨てております。

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
松 岡 哲 也	2,887,300株	13.96%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信 託 □)	2,262,200	10.93
株式会社日本力ストディ銀行 (信 託 □)	1,193,900	5.77
合 同 会 社 松 岡	915,000	4.42
野 村 證 券 株 式 会 社	576,350	2.78
株 式 会 社 S B I 証 券	517,854	2.50
BNY GCM CLIENT ACCOUNT J P R D A C I S G (F E - A C)	469,776	2.27
西 羅 弘 文	396,824	1.91
入 江 賢 治	232,100	1.12
BBH BOSTON FOR NOMURA JAPAN SMALLER CAPITALIZATION F U N D 6 2 0 0 6 5	205,000	0.99

(注) 1. 当社は、自己株式を889,118株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。
2. 持株比率は、自己株式を控除して計算しております。

⑤当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況

当社は、2025年3月26日開催の取締役会において譲渡制限付株式報酬として自己株式の処分を決議し、同年4月18日付で取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）2名に対し自己株式24,585株の処分を行いました。

⑥その他株式に関する重要な事項

- i. 当社は2025年3月26日開催の取締役会において譲渡制限付株式報酬として自己株式の処分を決議し、同年4月18日付で従業員97名に対し自己株式121,335株の処分を行いました。
- ii. 譲渡制限付株式の付与対象者の退職に伴う無償取得により自己株式は4,315株増加いたしました。

(2) 会社役員 の 状況

①取締役の状況 (2025年12月31日現在)

会社における地位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	西 羅 弘 文	
取 締 役	松 岡 哲 也	
取 締 役	北 川 雄 哉	財務本部長兼経理本部長
取 締 役 員	西 村 浩 之	
取 締 役 員	志 和 謙 祐	弁護士 志和・高橋総合法律事務所 所長
取 締 役 員	小 笹 文	合同会社カラフル 代表社員 一般社団法人コミュニティマーケティング推進協会 理事 日本工業大学 専門職大学院 技術経営研究科 准教授 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
取 締 役 員	石 渡 朋 徳	公認会計士 不動産鑑定士 東京共同会計事務所 ザイマックス・リート投資法人 監督役員 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会 監事

- (注) 1. 2025年3月26日開催の第25期定時株主総会において、北川雄哉が新たに取締役（監査等委員である取締役を除く。）に選任され就任いたしました。
2. 監査等委員である取締役の西村浩之、志和謙祐、小笹文及び石渡朋徳の各氏は、社外取締役であります。
3. 当社監査等委員会は、情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために、西村浩之を常勤の監査等委員として選定しております。
4. 監査等委員である取締役の石渡朋徳は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
5. 当社は監査等委員である取締役の西村浩之、志和謙祐、小笹文及び石渡朋徳の各氏を、東京証券取引所の定めに基づき独立役員として届け出ております。
6. 責任限定契約の内容の概要
当社は、監査等委員である取締役の西村浩之、志和謙祐、小笹文及び石渡朋徳の各氏との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の責任を限定する契約を締結しております。

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

②取締役の報酬等

区 分	報酬等の総額		基本報酬		非金銭報酬	
	支給人員	支給額	支給人員	支給額	支給人員	支給額
取締役（監査等委員を除く） （うち社外取締役）	3名 (-)	276百万円 (-)	3名 (-)	225百万円 (-)	2名 (-)	51百万円 (-)
取締役（監査等委員） （うち社外取締役）	4 (4)	38 (38)	4 (4)	38 (38)	- (-)	- (-)
合 計 （うち社外取締役）	7 (4)	315 (38)	7 (4)	263 (38)	2 (-)	51 (-)

- (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。また、当事業年度における交付は「2. (1)⑤当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況」に記載しております。
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。
3. 当社は2024年2月13日開催の取締役会決議により、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決定しております。また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針は次のとおりです。
- 取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬の額については、委員の過半数が独立社外取締役となる指名・報酬委員会へ取締役会から諮問のうえ、その答申を十分に尊重・協議したうえで、株主総会で承認を受けた報酬総額の範囲内で、個別の報酬の額を取締役会で決定しています。具体的には、会社の業績と個人の業績を考慮し、業務執行という役割を踏まえた職責に応じた一定水準の「確定報酬の年俸」（等分し、月例固定報酬で支給）及び企業価値の持続的な向上を目指すインセンティブを与えるとともに、株主との一層の価値共有を進める「譲渡制限付株式報酬」（毎年一定の時期に支給）で構成され、業績連動報酬並びに退職慰労金はありません。

「確定報酬の年俵」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「確定報酬の年俵」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。

「確定報酬の年俵」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。

4. 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俵のみで構成され、業界水準等を考慮し、監査等委員である取締役（監査等委員会）で協議したうえで各個別の報酬額を決定しています。

③社外役員に関する事項

i. 重要な兼職先と当社との関係

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

ii. 当事業年度における主な活動状況

区 分	氏 名	主 な 活 動 状 況
取 締 役 常 勤 監 査 等 委 員	西 村 浩 之	当事業年度開催の取締役会25回すべてに出席し、取締役常勤監査等委員として日頃より当社営業部門及び管理部門の現場を視察し、業務実態を把握したうえで改善を要請する立場から、議案・審議等について、必要な発言を行っております。また、当事業年度開催の監査等委員会14回すべてに出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。
取 締 役 監 査 等 委 員	志 和 謙 祐	当事業年度開催の取締役会25回中24回に出席し、弁護士としての専門的見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。また、当事業年度開催の監査等委員会14回中13回に出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。
取 締 役 監 査 等 委 員	小 笹 文	当事業年度開催の取締役会25回すべてに出席し、企業経営の豊富な経験や実績のもと、議案・審議等について、必要な発言を行っております。また、当事業年度開催の監査等委員会14回すべてに出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。
取 締 役 監 査 等 委 員	石 渡 朋 徳	当事業年度開催の取締役会25回中24回に出席し、公認会計士として専門的な見地から、議案・審議等について、必要な発言を行っております。また、当事業年度開催の監査等委員会14回すべてに出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。

(注) 上記の取締役会回数のほか、会社法第370条及び定款の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなされた書面決議が4回ありました。

(3) 会計監査人の状況

①会計監査人の名称

PwC Japan有限責任監査法人

②会計監査人の報酬等の額

区分	支払額
当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額	40百万円
当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	44百万円

- (注) 1. 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切かどうかについて検討した結果、会計監査人の報酬等の額について同意しております。
2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できないことから、当社が支払うべき報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

③非監査業務の内容

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は、PwC Japan有限責任監査法人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）である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を委託しております。

④会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

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

連結貸借対照表
(2025年12月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	109,124	流 動 負 債	8,614
現金及び預金	27,571	営業未払金	292
営業未収入金	668	短期借入金	1,500
販売用不動産	79,289	1年内返済予定の長期借入金	1,023
前渡金	1,235	未払金	269
前払費用	297	未払費用	88
その他	62	リース債務	40
固 定 資 産	37,229	未払法人税等	2,070
有形固定資産	31,571	未払消費税等	101
建物及び構築物	1,860	預り金	414
車両運搬具及び工具器具備品	55	前受金	243
土地	29,494	前受収益	257
リース資産	161	1年内返還予定の預り保証金	2,107
無形固定資産	46	その他	205
ソフトウェア	15	固 定 負 債	85,834
その他	30	長期借入金	74,236
投資その他の資産	5,612	ノンリコース長期借入金	7,650
投資有価証券	3,534	長期預り敷金保証金	1,185
出資金	1	リース債務	119
敷金及び保証金	1,305	匿名組合出資預り金	1,625
長期前払費用	294	繰延税金負債	159
繰延税金資産	358	債務履行引受引当金	518
その他	118	資産除去債務	340
資 産 合 計	146,354	負 債 合 計	94,448
		純 資 産 の 部	
		株主資本	49,731
		資本金	6,461
		資本剰余金	8,274
		利益剰余金	36,676
		自己株式	△1,680
		その他の包括利益累計額	181
		その他有価証券評価差額金	3
		為替換算調整勘定	178
		非支配株主持分	1,992
		純 資 産 合 計	51,906
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	146,354

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書
(2025年1月1日から
2025年12月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	76,327
売上原価	62,289
売上総利益	14,038
販売費及び一般管理費	5,434
営業利益	8,603
営業外収益	
受取利息	26
受取配当金	10
投資事業組合運用益	41
その他の利益	22
合計	101
営業外費用	
支払利息	1,061
資金調達費用	237
為替差損	44
持分法による投資損失	60
その他の費用	109
合計	1,513
経常利益	7,191
特別利益	
固定資産売却益	1,587
受取関係会社清算益	906
その他	626
合計	3,120
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	10,312
匿名組合損益分配額	33
税金等調整前当期純利益	10,279
法人税、住民税及び事業税	3,150
法人税等調整額	△321
合計	2,828
当期純利益	7,450
非支配株主に帰属する当期純利益	80
親会社株主に帰属する当期純利益	7,369

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表
(2025年12月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	93,126	流 動 負 債	7,590
現金及び預金	24,336	営業未払金	292
営業未収入金	137	短期借入金	1,500
販売用不動産	63,463	1年内返済予定の長期借入金	734
前渡金	1,235	未払金	253
前払費用	273	未払費用	61
関係会社短期貸付金	3,498	リース債務	40
その他	180	未払法人税等	1,884
固 定 資 産	26,367	未払消費税等	81
有 形 固 定 資 産	10,360	預り金	403
建物	785	前受収益	243
構築物	0	1年内返還予定の預り保証金	158
工具、器具及び備品	40	賞与引当金	1,755
土地	9,372	その他	170
リース資産	161	固 定 負 債	64,991
無 形 固 定 資 産	42	長期借入金	63,527
ソフトウェア	13	長期預り敷金保証金	522
その他	29	リース債務	119
投資その他の資産	15,963	資産除去債	285
投資有価証券	2,159	債務履行引受引当金	518
関係会社株式	1,091	その他	18
その他の関係会社有価証券	2,532	負 債 合 計	72,582
出資金	1	純 資 産 の 部	
関係会社長期貸付金	8,451	株 主 資 本	46,908
敷金及び保証金	1,093	資本金	6,461
長期前払費用	197	資本剰余金	6,643
繰延税金資産	351	資本準備金	6,439
その他	86	その他資本剰余金	203
資 産 合 計	119,493	利 益 剰 余 金	35,483
		その他利益剰余金	35,483
		繰越利益剰余金	35,483
		自 己 株 式	△1,680
		評価・換算差額等	3
		その他有価証券評価差額金	3
		純 資 産 合 計	46,911
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	119,493

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(2025年1月1日から
2025年12月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	67,819
売上原価	56,803
売上総利益	11,015
販売費及び一般管理費	3,966
営業利益	7,049
営業外収益	
受取利息	117
受取配当金	309
為替差益	0
投資事業組合運用益	20
受取手数料	33
その他	16
の	499
営業外費用	
支払利息	962
資金調達費用	221
その他	77
の	1,260
経常利益	6,287
特別利益	
固定資産売却益	1,587
受取和解金	906
現物配当に伴う交換利益	5,559
抱合せ株式消滅差益	23
の	8,077
税引前当期純利益	14,365
法人税、住民税及び事業税	2,718
法人税等調整額	△196
当期純利益	11,842

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告

独立監査人の監査報告書

2026年2月19日

地主株式会社

取締役会 御中

PwC Japan有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 太田 英 男
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 孝
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小川 雅 嗣
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、地主株式会社の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計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、地主株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（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。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

連結計算書類の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社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

独立監査人の監査報告書

2026年2月19日

地主株式会社

取締役会 御中

PwC Japan有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 太田 英 男
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 孝
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小川 雅 嗣
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、地主株式会社の2025年1月1日から2025年12月31日までの第26期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（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。

その他の記載内容

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

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

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

計算書類等に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以上

監査等委員会の監査報告

監査報告書

当監査等委員会は、2025年1月1日から2025年12月31日までの第26期事業年度における取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果について以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

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

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

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

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

③内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。

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

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

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

(3) 連結計算書類の監査結果

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

2026年2月19日

地主株式会社	監査等委員会
常勤監査等委員 (社外取締役)	西村浩之 ㊟
監査等委員 (社外取締役)	志和謙祐 ㊟
監査等委員 (社外取締役)	小笹文 ㊟
監査等委員 (社外取締役)	石渡朋徳 ㊟

以上

