

第26期定時株主総会資料

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

会 社 の 体 制 及 び 方 針

連 結 株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

連 結 注 記 表

株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

個 別 注 記 表

(2025年1月1日から2025年12月31日まで)



地主株式会社
JINUSHI Co., Ltd.

上記事項については、法令及び当社定款第17条第2項の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

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

会社の体制及び方針

(1) 業務の適正を確保するための体制

当社グループは、内部統制システムがコーポレート・ガバナンスの基幹であり、その整備・運用が、企業の競争力を高め、株主をはじめとするステークホルダーにとって企業価値を高めるものであると考えています。

①当社及び子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

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

②当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

③当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- i. 当社は、関係会社運営規程において、各子会社の主管本部長を定めるとともに、業務分掌規程において、各本部が部門内のリスク管理に責任を有することを定めています。
- ii. コンプライアンス・リスク管理規程に基づき、コンプライアンス・リスク管理委員会は、コンプライアンス及びリスクマネジメントに係る基本方針、計画や体制等の策定に関する事項の検討や審議、当社におけるリスク要素を抽出し重要性に応じた適切な対応策を策定・実施しています。また、その結果を取締役に報告しています。
- iii. 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
- i. 当社グループは、職務権限規程その他関連規程に基づく職務権限及び意思決定ルールにより、取締役の職務の執行が適正かつ効率的に行われる体制をとっており、当社及び子会社の代表取締役社長等への権限移譲により、意思決定の迅速化と業務の効率化を図っています。
 - ii. 当社において、原則として月2回の取締役会を開催することにより、業務執行に係る迅速な意思決定を行っています。
 - iii. 予算管理規程に基づき、予算委員会による審議を経て、取締役会において中期経営計画を定め、定期的に結果をレビューしています。
- ⑤子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する事項
- 関係会社運営規程その他関連規程を定め、各子会社は、自社の事業の経過、財産の状況及びその他の重要な事項について、定期的に当社への報告を行うことを義務付けています。
- ⑥その他の当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- i. 当社は、関係会社運営規程において、各子会社の主管本部長を定めており、子会社の事業活動に関する指導、支援を行う体制を整備しています。また、定例報告会等の子会社との情報共有による業務執行管理を実施しています。
 - ii. 当社グループ全体での社内通報制度の導入やコンプライアンス研修を実施しています。
 - iii. 内部監査室は、当社グループ各社に対して適宜、内部監査を実施しています。また、その結果を取締役会及び監査等委員会に報告しています。
- ⑦監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項
- 監査等委員会がその職務を補助すべき取締役又は使用人（以下、補助者、という。）を置くことを求めた場合は、必要な人選を行い、監査等委員会の同意を得るものとしています。
- ⑧補助者の当社の他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性及び当社の監査等委員会の補助者に対する指示の実効性の確保に関する事項
- i. 補助者は、監査に係る職務を行うにあたっては、監査等委員の指揮・命令のみに服し、他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人の指揮・命令は受けないものとしています。
 - ii. 当該補助を行う使用人に対する人事考課、異動、懲戒処分等の人事権の行使については、事前に監査等委員会に諮問を行い、その意見を尊重してこれを行うものとしています。

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

⑫財務報告の信頼性を確保するための体制

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

⑬反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

i. 基本的な考え方

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。

ii. 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。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

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

①コンプライアンス・リスク管理の状況

- i. 当社は、コンプライアンス・リスク管理委員会を定期的を開催し、審議結果を取締役に報告しています。当事業年度においては、コンプライアンス・リスク管理委員会を6回開催しています。
- ii. 取締役及び使用人を対象としたテーマ別のコンプライアンス研修（eラーニング、対面開催、録画配信等）の実施、コンプライアンス・マニュアルの活用等により啓発活動を推進しています。
- iii. 当社は、業務分掌規程において、各本部が部門内のリスク管理に責任を有することを定めており、重要なリスクに係る事項は各本部から取締役会に報告が行われています。

②当社及び子会社の取締役の職務の適正及び効率の確保に対する取り組みの状況

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

③監査等委員会の監査の実効性の確保に対する取り組みの状況

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

④内部監査の状況

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

⑤反社会的勢力を排除するための体制

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

連結株主資本等変動計算書

(2025年1月1日から
2025年12月31日まで)

(単位：百万円)

残 変	高 動	及 事	び 由	株 主 資 本				
				資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	自 己 株 式	株 主 資 本 合 計
当 期 首 残 高				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

残 変	高 動	及 事	び 由	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			非支配株主持分	純資産合計
				その他有価証券 評価差額金	為 替 換 算 調 整 勘 定	その他の包括利益 累計額合計		
当 期 首 残 高				△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

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

2. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

連結子会社の数

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

当連結会計年度において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10社を連結の範囲から除外しております。

② 非連結子会社の状況

該当事項はありません。

(2) 持分法の適用に関する事項

① 持分法適用関連会社の数

1社

② 持分法適用関連会社の名称

CREI 5 WB - SEPULVEDA LLC

(3) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

i. 有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

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

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。

ii. 棚卸資産
販売用不動産

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

②重要な減価償却資産の減価償却の方法

i. 有形固定資産
(リース資産を除く)

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

なお、耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	3～39年
車両運搬具及び工具器具備品	4～20年

ii. 無形固定資産
(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

iii. リース資産

所有権移転ファイナンス・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。

iv. 長期前払費用

均等償却を採用しております。

③重要な引当金の計上基準

i. 貸倒引当金

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

ii. 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。

iii. 債務履行引受引当金

債務履行の引受けに伴い発生する費用の見積額を計上しております。

④重要な収益及び費用の計上基準

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

不動産販売に係る収益は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客に引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、当該引渡し時点において収益を認識しております。

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

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

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

⑤重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(4) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

①控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、当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。

②繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理をしております。

③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。

3. 会計方針の変更に関する注記

「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計算書類への影響はありません。

4. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結貸借対照表に計上した金額

販売用不動産 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期の費用として処理しております。

正味売却価額の算定に当たっては、個別案件ごとの販売計画に基づき、販売見込額から見積り販売直接費等の見積追加コストを控除することにより見積りを行っており、販売見込額とそのNOI利回りを主要な仮定としております。仕入時点で不動産市況を踏まえて、これらの主要な仮定の見積りを行います。当社及び一部の連結子会社は販売用不動産として主に土地を取得し、比較的短期間で投資家向け不動産金融商品として売却しているため、取得後、主に販売計画の修正がある場合には、これらの主要な仮定の見直しを行います。また、販売見込額の評価に影響しうる事象や状況の変化が発生した場合には、不動産鑑定士による鑑定評価等を行います。実際の結果は、これらの見積りと異なる場合があります。これらの見積りの見直しによる影響は、当該見積りを見直した期間及び将来の期間において認識しております。

5. 会計上の見積りの変更に関する注記

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。

6. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保資産及び担保付債務

①担保に供している資産は次のとおりであります。

販売用不動産	64,951百万円	(一百万円)
土地	24,761百万円	(11,783百万円)
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。

1年内返済予定の長期借入金	901百万円
長期借入金	70,512百万円
ノンリコース長期借入金	7,650百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 371百万円

(3) コミットメントライン等

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

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

①コミットメントライン契約

貸出コミットメントの総額	12,500百万円
借入実行残高	4,264百万円
差引額	8,236百万円

②借入枠設定契約

貸出枠の総額	32,250百万円
借入実行残高	17,074百万円
差引額	15,176百万円

(4) 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、4,014百万円については、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。

7. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末株式数
普通株式	21,569,700株	－	－	21,569,700株

(2) 剰余金の配当に関する事項

①配当金支払額

2025年3月26日開催の第25期定時株主総会決議による配当に関する事項
普通株式の配当に関する事項

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

2025年8月14日開催の取締役会決議による配当に関する事項
普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
1,034百万円	50.0円	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日開催予定の第26期定時株主総会決議による配当に関する事項
普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
1,240百万円	利益剰余金	60.0円	2025年12月31日	2026年3月26日

8. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、東京圏その他の地域において、賃貸用の土地及び建物を有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額 30,352百万円
時価 35,573百万円

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

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

9. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

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

なお、デリバティブ取引は行っておりません。

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

	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 (* 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)とリース債務(固定)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、1年内返還予定の預り保証金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しております。
2. 以下の金融商品は、市場価格のない株式等であり、「①投資有価証券」には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (百万円)
非上場株式	977

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1,367百万円であります。

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

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,500	-	-	-	-	-
リース債務	40	35	30	22	22	7
長期借入金	1,023	1,787	1,705	1,775	11,477	57,490
ノンリコース長期借入金	-	-	-	-	-	7,650
長期預り敷金保証金	-	-	-	-	-	1,185
負債計	2,563	1,823	1,736	1,798	11,499	66,333

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

① 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

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

(注) 時価算定会計基準適用指針第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

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

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インプットの説明

投資有価証券

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

敷金及び保証金

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

リース債務

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

長期借入金・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。

10. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他 (注)4.	合計
	不動産 投資事業	不動産 賃貸事業	資産運用 事業		
ストック収益 (注) 1.	2,052	1,378	1,195	－	4,626
フロー収益 (注) 2.	71,697	－	－	－	71,697
その他収益	－	－	－	4	4
外部顧客への売上高	73,749	1,378	1,195	4	76,327
顧客との契約から生じる収益	71,697	20	1,195	4	72,917
内、一時点で移転される財 及びサービス	71,697	－	323	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	0	893
その他の収益 (注) 3.	2,052	1,357	－	－	3,410

(注) 1. 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

2. 不動産投資事業における売却収益

3. 「リース取引に関する会計基準」の対象になる取引が含まれております。

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

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

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

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

① 契約資産及び契約負債の残高等

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

② 残存履行義務に配分された取引価格

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

11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	2,509円89銭
(2) 1株当たり当期純利益	357円07銭

12. 重要な後発事象に関する注記

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（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

- ①名称 : 株式給付信託 (J-ESOP)
- ②委託者 : 当社
- ③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)
- ④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
- ⑤信託管理人 : 当社の従業員から選定
- ⑥信託の種類 : 金銭信託以外の金銭の信託 (他益信託)
- ⑦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
- ⑧信託契約の締結日 : 2026年3月9日
- ⑨金銭を信託する日 : 2026年3月9日
- ⑩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

- ①処分期日 : 2026年3月9日
- ②処分する株式の種類及び数 : 普通株式750,000株
- ③処分価額 : 1株につき金3,300円
- ④処分総額 : 2,475,000,000円
- ⑤処分予定先 : 株式会社日本カストディ銀行 (信託E口)
- ⑥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。

13. その他の注記

連結損益計算書における特別損益科目に関する注記

(1) 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。

(2) 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. リミテッドの清算終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。

株主資本等変動計算書

(2025年1月1日から
2025年12月31日まで)

(単位：百万円)

残高及び 変動事由	株 主 資 本						
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金		自 己 株 式
		資本準備金	そ の 他 資 本 剰 余 金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	6,461	6,439	171	6,611	25,548	25,548	△1,957
当期変動額							
剰余金の配当					△1,907	△1,907	
当期純利益					11,842	11,842	
自己株式の処分			32	32			276
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
当期末残高	6,461	6,439	203	6,643	35,483	35,483	△1,680

残高及び 変動事由	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	36,664	△11	△11	36,652
当期変動額				
剰余金の配当	△1,907			△1,907
当期純利益	11,842			11,842
自己株式の処分	308			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	10,243	14	14	10,258
当期末残高	46,908	3	3	46,911

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

①子会社及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。

②その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

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

③棚卸資産

販売用不動産

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

(2) 固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産

（リース資産を除く）

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

なお、耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8～39年
構築物	10～20年
工具、器具及び備品	4～20年

②無形固定資産

（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

③リース資産

所有権移転ファイナンス・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。

④長期前払費用

均等償却を採用しております。

(3) 引当金の計上基準

①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。

②賞与引当金

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。

③債務履行引受引当金

債務履行の引受けに伴い発生する費用の見積額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

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

不動産販売に係る収益は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客に引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、当該引渡し時点において収益を認識しております。

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

資産運用に係る収益のうち、不動産の管理・運用業務等については、顧客との契約に基づき履行する義務を負っており、サービスに対する支配を契約期間にわたり顧客に移転するため、顧客との契約における履行義務の充足に従い、主に一定期間にわたり収益を認識しております。

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

(5) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

①控除対象外消費税等の会計処理

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

②繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理をしております。

3. 会計方針の変更に関する注記

「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事業年度の計算書類への影響はありません。

4. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

- (1) 当事業年度の貸借対照表に計上した金額

販売用不動産 63,463百万円

- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社は、販売用不動産について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下していると判断し、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理しております。

正味売却価額の算定に当たっては、個別案件ごとの販売計画に基づき、販売見込額から見積り販売直接費等の見積追加コストを控除することにより見積りを行っており、販売見込額とそのNOI利回りを主要な仮定としております。仕入時点で不動産市況を踏まえて、これらの主要な仮定の見積りを行います。当社は販売用不動産として主に土地を取得し、比較的短期間で投資家向け不動産金融商品として売却しているため、取得後、主に販売計画の修正がある場合には、これらの主要な仮定の見直しを行います。また、販売見込額の評価に影響しうる事象や状況の変化が発生した場合には、不動産鑑定士による鑑定評価等を行います。実際の結果は、これらの見積りと異なる場合があります。これらの見積りの見直しによる影響は、当該見積りを見直した期間及び将来の期間において認識しております。

5. 会計上の見積りの変更に関する注記

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。

6. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保資産及び担保付債務

①担保に供している資産は次のとおりであります。

販売用不動産	51,574百万円
土地	7,262百万円

②担保付債務は次のとおりであります。

1年内返済予定の長期借入金	612百万円
長期借入金	59,804百万円

※なお、当事業年度において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) 有形固定資産の減価償却累計額 263百万円

(3) 保証債務

以下の関係会社の金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社 10,211百万円

(4) 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、4,014百万円については、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。

(5) 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関係会社に対する金銭債権及び金銭債務は、次のとおりであります。

短期金銭債権	162百万円
短期金銭債務	2百万円
長期金銭債務	18百万円

(6) コミットメントライン等

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

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

①コミットメントライン契約

貸出コミットメントの総額	11,500百万円
借入実行残高	3,611百万円
差引額	7,889百万円

②借入枠設定契約

貸出枠の総額	32,250百万円
借入実行残高	17,074百万円
差引額	15,176百万円

7. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引以外の取引による取引高（収入分）	6,009百万円
営業取引以外の取引による取引高（支出分）	53百万円

8. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末株式数
普通株式	1,030,723株	4,315株	145,920株	889,118株

(注) 普通株式の自己株式の増加数は、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減少数は、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。

9. 税効果会計に関する注記

(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

(繰延税金資産)

借地権否認額	26百万円
ゴルフ会員権評価損	6百万円
減損損失	327百万円
販売用不動産評価減	65百万円
債務履行引受引当金	163百万円
未払事業税	106百万円
資産除去債務	90百万円
賞与引当金	52百万円
譲渡制限付株式	148百万円
その他	61百万円
繰延税金資産小計	1,048百万円
評価性引当額	△612百万円
繰延税金資産合計	436百万円

(繰延税金負債)

資産除去債務に対応する除去費用	83百万円
その他有価証券評価差額金	1百万円
繰延税金負債合計	84百万円
繰延税金資産の純額	351百万円

(2) 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、2026年4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計算書類に与える影響は軽微であります。

10. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 子会社及び関連会社

種 類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科 目	期末残高 (百万円)
子会社	地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社	(所有) 直接 100.0	資金の貸付 従業員の出向 債務保証	資金の貸付	15,480	流動資産 関係会社短期貸付金 (注) 3	15
				資金の回収	8,221	投資その他の資産 関係会社長期貸付金 (注) 3	7,754
				利息の受取	65	流動資産 その他	0
				債務保証(注)1	10,211	—	—
子会社	JINUSHI USA INC.	(所有) 直接 100.0	役員の兼任 資金の貸付 従業員の出向	資金の貸付	3,482	流動資産 関係会社短期貸付金 (注) 3	3,482
				資金の回収	3,482	投資その他の資産 関係会社長期貸付金 (注) 3	696
				利息の受取	50	流動資産 その他	39
				管理業務受託	25	流動資産 その他	6
子会社	ニューリアルプロパティ株式会社	(所有) 直接 100.0	資金の借入	現物配当の受取 (注)2	7,786	—	—
				利息の支払(注)3	51		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 銀行借入に債務保証をしております。

2. 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現物配当に伴う交換利益として計上しております。

3. 借入金利については、市場金利等を勘案して決定しております。

(2) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権等の 所有(被 所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	西羅 弘文	(被所有) 直接 1.92	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。

11. 収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報

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

12. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 2,268円38銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 573円77銭 |

13. 重要な後発事象に関する注記

連結注記表「12. 重要な後発事象に関する注記」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。

14. 連結配当規制適用会社に関する注記

該当事項はありません。

15. その他の注記

(1) 損益計算書における特別損益科目に関する注記

① 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。

② 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現物配当に伴う交換利益として計上しております。

③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。）を吸収合併に際し、当社が保有する子会社株式の帳簿価額と、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。

(2) 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イーストの合計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

- | | | |
|----------|--------|--|
| i. 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 |
| ii. 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業務、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業務、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業務、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業務、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イースト |
| | 事業の名称 | 組織再編に関するアドバイザー業務、不動産事業、有価証券の保有及びその他の投資事業 |

- iii. 企業結合日 : 2025年5月12日
- iv. 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
- v. 企業結合後企業の名称 : 地主株式会社
- vi. 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、本合併を決定いたしました。

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。