

第24期

定時株主総会招集ご通知

開催日時

2024年3月22日（金曜日）
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
※2023年7月に本店所在地を大阪市から東京都千代田区に移転したため、株主総会の開催場所を昨年より変更しておりますので、お間違いのないようお願い申し上げます。末尾の株主総会会場ご案内図をご参照ください。

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

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

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

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。



地主株式会社

JINUSHI Co., Ltd.

証券コード 3252

株主の皆様へ

地主リートの成長とともに日本の大地主へ

株主の皆様には、平素から格別のご高配を賜りまして厚く御礼を申し上げます。
第24期定時株主総会の招集ご通知をお届けいたします。

第24期は、社名変更を契機とし、JINUSHIビジネスの拡大に向け注力してきた新たな取組みが実り始めた1年でした。既存テナントに加え、社会インフラを担うホスピス、老人ホーム、家族葬等、新規テナント業種との実績も大幅に増え、取引拡大につながっています。事業エリアの拡大も順調です。土地のオフバランス提案についても、事例が増えつつあります。その結果、第24期は過去最高の年間仕入契約件数を達成しました。好調な仕入によって販売用不動産残高も順調に積み上がっております。

地主リートも2024年1月に8年連続となる増資を行い、運用資産規模は2,200億円を超えました。本増資においても、地主リートの運用実績が高く評価され、年金基金や生損保をはじめとした90社にのぼる投資家から申し込みをいただくなど、JINUSHIビジネスに対する強い需要が継続しております。JINUSHIビジネスの評価向上を追い風とし、第25期は更なる利益成長をお見せできるよう精進してまいります。

また、2023年10月には一橋大学が主催する権威ある経営学の賞「ポーター賞」を受賞することができました。JINUSHIビジネスの独自性や収益性が外部から評価されたことは、このビジネスの良さを信じ走り続けた身としても、大きな喜びです。

あらためてではございますが、当社は、安定的なキャッシュ・フローが長期にわたって見込める不動産金融商品を投資家の皆さまにお届けしています。底地に特化することで、上物（建物）の流行り廃りに影響されない、社会ニーズの変化に対応できる持続性の高いビジネスモデルです。「地主リートの成長とともに日本の大地主」を目指す当社グループの存在は、社会的意義も含め、ますます重要度が高まるものと思います。

株主の皆様にも、今後も変わらぬご支援を賜りますよう心よりお願い申し上げます。



2024年 2月

代表取締役社長 西羅 弘文

証券コード 3252
2024年2月29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24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ありがたく厚く御礼申し上げます。

さて、当社第24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24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うようお願い申し上げます。

【当社ウェブサイト】

<https://www.jinushi.jp/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、当日ご出席願えない場合は、インターネット等または書面により議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の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」（4頁～5頁）に従いまして、2024年3月21日（木曜日）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 2024年3月22日（金曜日）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
（2023年7月に本店所在地を大阪市から東京都千代田区に移転したため、株主総会の開催場所を昨年より変更しておりますので、お間違いのないようお願い申し上げます。末尾の株主総会会場ご案内函をご参照ください。）
3. 目的事項
報告事項
 1. 第24期（2023年1月1日から2023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24期（2023年1月1日から2023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。）2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
 - 第4号議案 会計監査人選任の件
 - 第5号議案 取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

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生じた場合は、上記の各ウェブサイトはその旨、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「連結注記表」
  - ③計算書類の「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。

2024年3月22日（金曜日）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。

2024年3月21日（木曜日）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。

2024年3月21日（木曜日）午後5時30分到着分まで

機関投資家の皆様へ

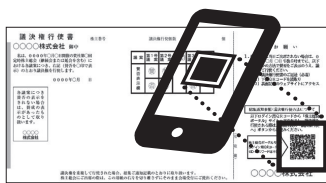
議決権行使の方法として株式会社ICJが運営する機関投資家向け議決権電子行使プラットフォームをご利用いただけます。

# 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  
2024年3月21日（木） 17時30分

## 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。
- 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。



※QRコードは（株）デンソーウェーブの登録商標です。



## PC等による議決権行使方法

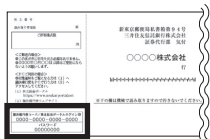
以下のURLより議決権行使書用紙に記載のログインID・パスワードをご入力の上アクセスしてください。ログイン以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

### 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>



「議決権行使へ」をクリック！

## 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。
- 書面とインターネット等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いたします。また、インターネット等によって複数回議決権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たします。
- 1・4・7・10月の第1日曜日0:00～5:00は、メンテナンスのためご利用いただけません。

## 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。

**第1号議案** 剰余金の配当の件

当社は、当事業年度の業績、今後の事業展開ならびに必要な内部留保を考慮しながら、安定した配当政策を実施することを基本方針としております。また、内部留保した資金については、今後の事業展開のための成長投資等に充当する考えであります。

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

- ①配当財産の種類  
金銭といたします。
- ②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55円といたしたいと存じます。  
なお、この場合の配当総額は904,346,245円となります。
- ③剰余金の配当が効力を生ずる日  
2024年3月25日といたしたいと存じます。

## 第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）2名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、本議案において同じ。）2名は、本総会の終結の時をもって任期満了となります。また、松本和也氏は2023年7月31日付をもって取締役を辞任により退任しました。つきましては、取締役2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<br>番号                                                                                                                                                                                  | 氏 名<br>(生 年 月 日)                                                                                                               | 略 歴、 地 位、 担 当<br>( 重 要 な 兼 職 の 状 況 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 所有する当社<br>株 式 の 数 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1                                                                                                                                                                                          | <p>にしら ひろふみ<br/>西 羅 弘 文<br/>(1974年8月17日生)</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">再 任</p> | <p>1998年4月 兼松都市開発株式会社入社<br/>2000年10月 当社入社<br/>2005年6月 当社取締役開発営業部長<br/>2005年10月 当社取締役開発営業本部長<br/>2007年7月 当社常務取締役東京営業本部長<br/>2012年1月 当社常務取締役投資運用本部長<br/>2016年4月 地主アセットマネジメント株式会社<br/>代表取締役社長<br/>2022年3月 当社代表取締役社長COO<br/>当社海外事業本部長（現任）<br/>当社東京営業本部長<br/>2022年10月 当社大阪営業本部長<br/>2023年3月 当社代表取締役社長（現任）<br/>JINUSHI USA INC.代表取締役社長（現任）<br/><br/>(重要な兼職の状況)<br/>JINUSHI USA INC.代表取締役社長</p> | 367,500株          |
| <p>[取締役候補者とした理由]</p> <p>西羅弘文氏は、不動産市場を熟知、高い営業手腕を見込まれ、2005年6月に取締役に就任。広く不動産市場に精通していること及び地主リートの創設と運用資産規模の拡大を導いてまいりました。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。</p> |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |



| 候補者<br>番号                                                                                                                                   | 氏 名<br>(生 年 月 日)                                                                                                                            | 略 歴、地 位、担 当<br>( 重 要 な 兼 職 の 状 況 )                                                                                              | 所有する当社<br>株 式 の 数 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 2                                                                                                                                           | まつおか てつや<br>松岡 哲也<br>(1961年7月10日生)<br><div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-top: 5px;">再 任</div> | 1986年4月 兼松都市開発株式会社入社<br>2000年4月 当社設立<br>代表取締役社長<br>2018年5月 JINUSHI USA INC.代表取締役社長<br>2022年3月 当社代表取締役会長CEO<br>2023年3月 当社取締役（現任） | 2,887,300株        |
| [取締役候補者とした理由]<br>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として指名いたしました。 |                                                                                                                                             |                                                                                                                                 |                   |

- (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                                                                                                                                                                                                                                                        | 氏名<br>(生年月日)                                                                    | 略歴、地位、担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                              | 所有する当社株式の数 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>にしむら ひろゆき<br/>西村 浩之<br/>(1958年8月11日生)</p> <p>再任</p> <p>社外取締役</p> <p>独立役員</p> | <p>1983年4月 株式会社富士銀行（現株式会社みずほ銀行）入行</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>2020年6月 当社取締役（常勤監査等委員）（現任）</p> | 一株         |
| <p>[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]</p> <p>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として適任であると判断し指名いたしました。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・中立的立場で関与いただく予定です。なお、同氏の社外取締役在任期間は本総会終結の時をもって3年9ヶ月となります。</p> |                                                                                 |                                                                                                                                                                     |            |

| 候補者番号                                                                                                                                                                                                                          | 氏名<br>(生年月日)                                                      | 略歴、地位、担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 所有する当社株式の数 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2                                                                                                                                                                                                                              | <p>志和謙祐<br/>(1978年12月11日生)</p> <p>再任</p> <p>社外取締役</p> <p>独立役員</p> | <p>2006年10月 弁護士登録<br/>北浜法律事務所・外国法共同事業入所</p> <p>2014年1月 志和総合法律事務所開業 所長</p> <p>2018年6月 当社取締役</p> <p>2018年7月 志和・高橋総合法律事務所所長(現任)</p> <p>2020年6月 当社取締役(監査等委員)(現任)<br/>(重要な兼職の状況)</p> <p>弁護士<br/>志和・高橋総合法律事務所所長</p>                                                                                                          | <p>一株</p>  |
| <p>[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]</p>                                                                                                                                                                                     |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| <p>志和謙祐氏は、直接企業経営に関与した経験はありませんが、弁護士としての企業法務に関する高い専門性や豊富な知識・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として適任であると判断し指名いたしました。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・中立的立場で関与いただく予定です。なお、同氏の社外取締役在任期間は本総会終結の時をもって5年9ヶ月となります。</p> |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| 3                                                                                                                                                                                                                              | <p>小笹文<br/>(1977年1月28日生)</p> <p>新任</p> <p>社外取締役</p> <p>独立役員</p>   | <p>1999年4月 株式会社リクルート入社</p> <p>2006年6月 グーグル株式会社入社</p> <p>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</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>2018年7月 合同会社カラフル代表社員(現任)</p> <p>2021年3月 株式会社メタップス社外取締役(監査等委員)</p> <p>2023年7月 株式会社メタップス社外取締役<br/>(重要な兼職の状況)</p> <p>合同会社カラフル代表社員</p> | <p>一株</p>  |
| <p>[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]</p>                                                                                                                                                                                     |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| <p>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り、監査等委員である社外取締役として適任であると判断し指名いたしました。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・中立的立場で関与いただく予定です。</p>                                                 |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |

| 候補者<br>番号                                                                                                                                                                                                                                                                     | 氏 名<br>(生 年 月 日)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 略 歴、地 位、担 当<br>(重 要 な 兼 職 の 状 況)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 所有する当社<br>株式の数 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p style="text-align: center;">いしわた ともりの<br/>石 渡 朋 徳<br/>(1975年2月8日生)</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">新 任</div> <div style="text-align: center; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">社外取締役</div> <div style="text-align: center; background-color: #333333; color: white; border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">独立役員</div> | <p>1998年4月 株式会社河村不動産鑑定事務所入所<br/>2000年4月 監査法人太田昭和センチュリー（現EY<br/>新日本有限責任監査法人）入所<br/>2003年4月 公認会計士登録<br/>2007年6月 不動産鑑定士登録<br/>2014年7月 ファーストブラザーズ株式会社入社<br/>2017年6月 東京共同会計事務所入所（現任）<br/>2017年9月 ザイマックス・リート投資法人監督役<br/>員（現任）<br/>2021年6月 特定非営利活動法人日本不動産カウ<br/>ンセラー協会監事（現任）</p> <p>（重要な兼職の状況）<br/>公認会計士<br/>不動産鑑定士<br/>東京共同会計事務所<br/>ザイマックス・リート投資法人監督役員<br/>特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会監事</p> | 一株             |
| <p>〔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〕<br/>石渡朋徳氏は、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、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り、監査等委員である社外取締役として適任であると判断し指名いたしました。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・中立的立場で関与いただく予定です。</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |

- (注) 1. 各監査等委員である取締役候補者と当社との間には、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. 西村浩之氏及び志和謙祐氏は、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. 小笹 文氏及び石渡朋徳氏は、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. 西村浩之氏及び志和謙祐氏は当社との間で、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、小笹 文氏及び石渡朋徳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。各候補者が監査等委員である取締役を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。

|      | 企業経営 | 営業・マーケティング | 財務・会計 | 法務・コンプライアンス・監査 | サステナビリティ | 海外 |
|------|------|------------|-------|----------------|----------|----|
| 西羅弘文 | ○    | ○          |       |                | ○        | ○  |
| 松岡哲也 | ○    | ○          |       | ○              | ○        | ○  |
| 西村浩之 |      |            | ○     | ○              |          | ○  |
| 志和謙祐 |      |            |       | ○              |          |    |
| 小笹 文 | ○    | ○          |       |                | ○        | ○  |
| 石渡朋徳 |      |            | ○     | ○              | ○        |    |

## 第4号議案 会計監査人選任の件

当社の会計監査人であるひびき監査法人は、本総会終結の時をもって任期満了により退任されますので、新たに会計監査人の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査等委員会の決定に基づいております。

また、監査等委員会がPwC Japan有限責任監査法人を会計監査人の候補者とした理由は、同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か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、相当と判断したためであります。

会計監査人候補者は、次のとおりであります。

(2023年12月1日現在)

|       |                                                                                                                                                          |          |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 名 称   | PwC Japan有限責任監査法人                                                                                                                                        |          |
| 所 在 地 | 東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビルディング                                                                                                                           |          |
| 沿 革   | 2006年6月 あらた監査法人設立<br>2015年7月 PwCあらた監査法人に名称変更<br>2016年7月 有限責任監査法人へ移行し、PwCあらた有限責任監査法人に名称変更<br>2023年12月 PwCあらた有限責任監査法人とPwC京都監査法人が合併し、PwC Japan有限責任監査法人に名称変更 |          |
| 概 要   | 資本金                                                                                                                                                      | 1,000百万円 |
|       | 構成人員 パートナー（社員）                                                                                                                                           | 245名     |
|       | 公認会計士                                                                                                                                                    | 1,092名   |
|       | 会計士補・全科目合格者                                                                                                                                              | 524名     |
|       | USCPA・その他専門職員                                                                                                                                            | 1,392名   |
|       | 事務職員                                                                                                                                                     | 127名     |
|       | 合 計                                                                                                                                                      | 3,380名   |

## 第5号議案

### 取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等の額は、2020年6月25日開催の第20期定時株主総会において、年額800,000千円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）とご承認いただいております。

今般、当社は、役員報酬制度の見直しの一環として、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。以下「対象取締役」という。）に当社の企業価値の持続的な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ることを目的として、上記の報酬枠とは別枠にて、対象取締役に対して、新たに譲渡制限付株式の付与のための報酬を支給することとしたいと存じます。

本議案に基づき、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は金銭債権とし、その総額は、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。）といたします。また、各対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、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・協議したうえで取締役会において決定することといたします。

なお、現在の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は2名（うち社外取締役0名）であります。第2号議案「取締役（監査等委員である取締役を除く。）2名選任の件」が原案どおり承認可決されますと、引き続き、取締役（監査等委員である取締役を除く。）は2名（うち社外取締役0名）となります。

また、対象取締役は、当社の取締役会決議に基づき、本議案により支給される金銭債権の全部を現物出資財産として払込み、当社の普通株式について発行又は処分を受けるものとし、これにより発行又は処分をされる当社の普通株式の総数は年80,000株以内（ただし、本議案が承認可決された日以降、当社の普通株式の株式分割（当社の普通株式の無償割当てを含む。）又は株式併合が行われた場合その他譲渡制限付株式として発行又は処分をされる当社の普通株式の総数の調整が必要な事由が生じた場合には、当該総数を、合理的な範囲で調整する。）といたします。

なお、その1株当たりの払込金額は各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として当該普通株式を引き受ける対象取締役に特に有利な金額とならない範囲において、取締役会において決定します。また、これによる当社の普通株式の発行又は処分並びにその現物出資財産としての金銭債権の支給に当たっては、当社と対象取締役との間で、以下の内容を含む譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」と



いう。)を締結することを条件とします。また、本議案における報酬額の上限、発行又は処分をされる当社の普通株式の総数その他の本議案に基づく対象取締役への譲渡制限付株式の付与の条件は、上記の目的、当社の業況、当社の取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定に関する方針（なお、本議案が承認可決された場合には、ご承認いただいた内容とも整合するよう、当該方針を後述【ご参考】欄に記載の内容に変更する予定です。）その他諸般の事情を考慮して決定されており、相当であると考えております。

### 【本割当契約の内容の概要】

#### (1) 譲渡制限期間

対象取締役は、本割当契約により割当てを受けた日より当社又は当社子会社の役職員の地位のうち当社の取締役会が予め定める地位を退任又は退職した直後の時点までの間（以下「譲渡制限期間」という。）、本割当契約により割当てを受けた当社の普通株式（以下「本割当株式」という。）について、譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならない（以下「譲渡制限」という。）。ただし、当該退任又は退職した直後の時点が、本割当株式の割当てを受けることとなる日の属する事業年度経過後3か月を経過した日よりも前の時点である場合には、譲渡制限期間の終期について、合理的な範囲で調整することができる。

#### (2) 退任又は退職時の取扱い

対象取締役が当社の取締役会が予め定める期間（以下「役務提供期間」という。）の満了前に当社又は当社子会社の役職員の地位のうち当社の取締役会が予め定める地位を退任又は退職した場合には、その退任又は退職につき、任期満了、死亡その他の正当な理由がある場合を除き、当社は、本割当株式を当然に無償で取得する。

#### (3) 譲渡制限の解除

当社は、対象取締役が、役務提供期間中、継続して、当社又は当社子会社の役職員の地位のうち当社の取締役会が予め定める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、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。ただし、①当該対象取締役が正当な理由により、役務提供期間が満了する前に当社又は当社子会社の役職員の地位のうち当社の取締役会が予め定める地位を退任又は退職した場合、又は、②当該対象取締役が役務提供期間の満了後においても、譲渡制限期間の満了前に正当な理由以外の理由により、当社又は当社子会社の役職員の地位のうち当社の取締役会が予め定める地位を退任又は退職した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとする。また、当社は、上記の定めに従い譲渡制限が解除された直後の時点におい

て、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

#### (4) 組織再編等における取扱い

上記(1)の定めにかかわらず、当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社の取締役会）で承認された場合には、当社の取締役会の決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式について、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。また、当社は、上記に定める場合、譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

#### (5) その他の事項

本割当契約に関するその他の事項は、当社の取締役会において定めるものとする。

### 【ご参考】取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針

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。

以上

# 事業報告

(2023年1月1日から  
2023年12月31日まで)

## 1. 企業集団の現況

### (1) 当連結会計年度の事業の状況

#### ①事業の経過及び成果

当連結会計年度（2023年1月1日から2023年12月31日まで）におけるわが国経済は、コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進み、個人消費や企業の設備投資を中心に持ち直しがみられ、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、資源・エネルギー価格の高騰や世界的なインフレや、欧米各国の金融政策による急激な為替変動など、依然として先行き不透明な状況が継続しております。

国内の不動産投資市場全体では、日本銀行における金融政策の影響等により長期金利の緩やかな上昇がみられるなか、国内投資家の投資意欲は引き続き高い状況にありますが、今後の動向については注視する必要があります。

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

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

当連結会計年度におきましても、2022年2月に発表した中期経営計画（2022年12月期～2026年12月期）の達成に向け、JINUSHIビジネスを基本戦略に、新規仕入及び販売用不動産の売却を推進いたしました。売上高は前年対比で減少いたしました。JINUSHIビジネスの評価向上並びに底地マーケットの創出・拡大により、売上高営業利益率は19.5%（前連結会計年度比6.6ポイント増）に向上いたしました。また、テナント業種の多様化、事業エリアの拡大、土地のオフバランスといった成長戦略により、仕入（契約ベース）については、83件・58,800百万円（前連結会計年度比50件増・38,300百万円増）と大きく拡大、契約件数については過去最高となりました。

地主プライベートリート投資法人（以下、「地主リート」といいます。）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、年金基金や生損保といった長期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8年連続で増資を実現し、2024年1月時点における運用資産規模は2,216億円となっております。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ートのサポートを強化してまいります。

このような結果、当連結会計年度の売上高は31,597百万円（前連結会計年度比36.7%減）、営業利益は6,154百万円（同4.0%減）、経常利益は5,718百万円（同3.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は4,709百万円（同29.3%増）となりました。

#### （事業部門別売上高）

| 事業部門                        | 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                     | 29,948   | 94.8   | △37.9         |
| サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業 | 1,638    | 5.2    | 12.4          |
| 企画・仲介事業                     | 10       | 0.0    | △94.8         |
| 合計                          | 31,597   | 100.0  | △36.7         |

(注) 個人投資家向け事業を開始したことに伴い、当連結会計年度より、「サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業」は「サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業」に変更しております。

#### ②設備投資の状況

当連結会計年度におきましては、個人投資家向け事業の土地取得等、総額664百万円の設備投資を実施いたしました。

#### ③資金調達の状況

当連結会計年度におきましては、JINUSHIビジネスの仕入資金等として、有力金融機関からの長期借入金45,874百万円の資金調達、および案件売却等による21,714百万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 21 期<br>(2020年12月期) | 第 22 期<br>(2021年12月期) | 第 23 期<br>(2022年12月期) | 第 24 期<br>(2023年12月期) |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 売 上 高(百万円)               | 29,886                | 56,177                | 49,887                | 31,597                |
| 経 常 利 益(百万円)             | 2,157                 | 5,002                 | 5,943                 | 5,718                 |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益(百万円) | 1,644                 | 3,124                 | 3,641                 | 4,709                 |
| 1株当たり当期純利益(円)            | 89.94                 | 170.90                | 199.16                | 267.76                |
| 総 資 産(百万円)               | 71,220                | 86,337                | 72,153                | 101,482               |
| 純 資 産(百万円)               | 24,841                | 27,781                | 30,960                | 31,501                |
| 1株当たり純資産額(円)             | 1,358.52              | 1,519.30              | 1,690.17              | 1,915.86              |

- (注) 1. 当社は、2020年12月24日開催の臨時株主総会で、「定款一部変更の件」が承認されたことを受けて、決算期を3月31日から12月31日に変更いたしました。これに伴い、経過期間となる第21期は、当社及び国内子会社は2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間、12月決算の海外子会社は2020年1月1日から2020年12月31日までの12ヶ月間を連結対象期間とする変則的な決算となっております。
2. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数に基づいて算出し、1株当たり純資産額は期末発行済株式総数に基づいて算出しております。なお、発行済株式数につきましては、自己株式数を控除した株式数によっております。
3. 第24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。
4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

### ②当社の財産及び損益の状況

| 区 分            | 第 21 期<br>(2020年12月期) | 第 22 期<br>(2021年12月期) | 第 23 期<br>(2022年12月期) | 第 24 期<br>(2023年12月期) |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 売 上 高(百万円)     | 29,427                | 45,446                | 43,326                | 28,525                |
| 経 常 利 益(百万円)   | 2,202                 | 4,335                 | 8,709                 | 5,390                 |
| 当 期 純 利 益(百万円) | 1,478                 | 2,835                 | 3,707                 | 4,453                 |
| 1株当たり当期純利益(円)  | 80.87                 | 155.04                | 202.77                | 253.17                |
| 総 資 産(百万円)     | 63,153                | 78,121                | 64,976                | 91,453                |
| 純 資 産(百万円)     | 20,178                | 22,550                | 25,360                | 25,337                |
| 1株当たり純資産額(円)   | 1,103.53              | 1,233.25              | 1,386.92              | 1,540.94              |

- (注) 1. 当社は、2020年12月24日開催の臨時株主総会で、「定款一部変更の件」が承認されたことを受けて、決算期を3月31日から12月31日に変更いたしました。これに伴い、経過期間となる第21期は、2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間とする変則的な決算となっております。
2. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数に基づいて算出し、1株当たり純資産額は期末発行済株式総数に基づいて算出しております。なお、発行済株式数につきましては、自己株式数を控除した株式数によっております。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

### (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%     | 投資法人の資産の運用に係る業務     |
| JINUSHI USA INC.           | 5,500千\$  | 100%     | 不動産投資事業             |
| 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、第二種金融商品取引業  |
| ニューリアルプロパティ株式会社            | 100百万円    | 100%     | 不動産事業、海外PFI事業       |
| クマガイオーストラリアファイナンスPTY.リミテッド | 5,352千A\$ | 100%     | 海外PFI事業及びこれらに関連する事業 |

(注) 当社の連結子会社は、上記の重要な子会社5社を含め、17社であります。

#### ③事業年度末日における特定完全子会社の状況

該当事項はありません。



#### (4) 対処すべき課題

当社は「JINUSHIビジネスを通じて安全な不動産金融商品を創り出し、世界の人々の資産を守る一翼を担う。」ことを経営理念として掲げており、土地のみに投資をし、建物を保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おります。

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

（ご参考）

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

上記の通り、中計の達成および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および取り組み内容は以下のとおりであります。

##### ① 中計の達成に向けた取り組み

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

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

当連結会計年度における、中計で定める経営指標の進捗状況は次の通りです。



|                     | 当期<br>(2023年12月期) | 前期<br>(2022年12月期) | 中計目標値<br>(2026年12月期) |
|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 売上高                 | 315億円             | 498億円             | 1,000億円              |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 47億円              | 36億円              | 70億円                 |
| 地主リート資産規模(※)        | 2,216億円           | 1,800億円           | 3,000億円程度            |
| ROE                 | 15.1%             | 12.4%             | 13%程度                |
| 自己資本比率              | 30.9%             | 42.8%             | 30%以上                |

(※) 前期については第7次募集(2023年1月に実施)、当期については第8次募集(2024年1月に実施)において取得した物件を考慮した数値(取得時の鑑定評価額ベース)を記載しています。

## ② 財務戦略について

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

借入金については、メガバンクを中心とした強固なバンクフォーメーションを構築しつつ、かつ、従前より借入期間の長期化や財務制限条項を撤廃するなど、金融市場の変動に備えた調達を実施しております。また、取得への高い機動性を確保すべく、2023年12月末現在、金融機関4行とコミットメントライン契約12,000百万円、及び金融機関3行と借入枠設定契約39,000百万円をそれぞれ締結しております。

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

## ③ ESGの取組みについて

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

2022年2月にESG方針の策定ならびにESGロードマップを発表し、各種施策を推し進めております。2023年8月にはTCFD提言への賛同や、カーボンニュートラル(自社排出分)の継続達成を掲げるなど着実に取り組みを進めております。今後も、人的資本の開示やマテリアリティ(重要課題)の特定などを進めてまいります。

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

## (5) 主要な事業内容 (2023年12月31日現在)

当社グループは、不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業、企画・仲介事業を行っており、各事業は以下のとおりであります。

| 事業セグメント名                    | 事業内容                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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ビジネスの手法により、当社が開発した不動産金融商品を地主リートや投資家等に売却する事業を行っております。                                                                                                  |
| サブリース・賃貸借・ファンドフィー・個人投資家向け事業 | 当社グループが土地所有者から土地を借り受けて土地の借り手であるテナントに転貸するサブリース事業、当社保有の物件をテナントに賃貸する賃貸借事業、ファンド等からの不動産の運営管理であるプロパティマネジメント等の受託や投資法人の資産運用委託報酬を得るファンドフィー事業、個人投資家向けに不動産金融商品を開発・提供する個人投資家向け事業を行っております。 |
| 企画・仲介事業                     | 当社グループ独自のノウハウをコンサルティングで提供する企画事業及び不動産の売買を仲介する仲介事業を行っております。                                                                                                                     |

## (6) 主要な営業所 (2023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   | 大阪府中央区今橋四丁目1番1号 淀屋橋三井ビルディング6階   |
| 名 古 屋 支 店 | 名古屋市中村区名駅四丁目7番1号 ミッドランドスクエア10階  |
| 九 州 支 店   | 福岡市中央区天神一丁目9番17号 福岡天神フコク生命ビル15階 |

(注) 本社は、2023年7月1日をもって、大阪府中央区今橋四丁目1番1号 淀屋橋三井ビルディング6階から上記住所（旧東京支店所在地）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<br>(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 (2023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 |
|------|--------|
| 95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 |
|------|--------|-------|--------|
| 60名  | 2名増    | 38.8歳 | 3.5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 (2023年12月31日現在)

| 借入先         | 借入額       |
|-------------|-----------|
| 株式会社三井住友銀行  | 13,373百万円 |
| 株式会社みずほ銀行   | 12,530    |
| 株式会社東京スター銀行 | 5,000     |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 4,384     |
| 株式会社関西みらい銀行 | 4,127     |
| 株式会社徳島大正銀行  | 3,980     |
| 株式会社紀陽銀行    | 3,284     |
| 株式会社山梨中央銀行  | 2,246     |
| 株式会社山陰合同銀行  | 2,129     |
| 株式会社百五銀行    | 2,046     |

## (9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

当社は、2024年1月31日開催の取締役会において、名古屋証券取引所（名証プレミア市場）に上場している当社株式について、上場廃止申請を行うことを決議し、2024年2月2日付で上場廃止申請を届出しました。

名古屋証券取引所で上場廃止申請が受理された後、所定の手続きを経て、整理銘柄に指定された日から原則として1ヵ月後に上場廃止となる予定です。

## 2. 会社の現況

### (1) 株式の状況 (2023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 18,285,800株 (自己株式1,843,141株を含む)
- ③株 主 数 19,670名
- ④大株主 (上位10位)

| 株 主 名                           | 持 株 数      | 持 株 比 率 |
|---------------------------------|------------|---------|
| 松 岡 哲 也                         | 2,887,300株 | 17.55%  |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社<br>( 信 託 口 ) | 1,225,700  | 7.45    |
| 合 同 会 社 松 岡                     | 915,000    | 5.56    |
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)             | 640,600    | 3.89    |
| 西 羅 弘 文                         | 367,500    | 2.23    |
| 入 江 賢 治                         | 232,100    | 1.41    |
| 永 岡 幸 憲                         | 200,000    | 1.21    |
| 株 式 会 社 ニ チ レ イ                 | 156,000    | 0.94    |
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)            | 123,600    | 0.75    |
| BNP PARIBAS FINANCIAL MARKETS   | 120,204    | 0.73    |

- (注) 1. 当社は、自己株式を1,843,141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その他株式に関する重要な事項

当社は、2023年8月10日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得について決議し、2023年8月14日付で、東京証券取引所の自己株式立会外買付取引 (ToSTNeT-3) による買付けの方法により、当社取締役の松岡哲也氏より普通株式1,843,000株を取得いたしました。

## (2) 会社役員 の 状況

### ① 取締役 の 状況 (2023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 | 海外事業本部長<br>JINUSHI USA INC.代表取締役社長      |
| 取 締 役                    | 松 岡 哲 也 |                                         |
| 取 締 役 員<br>常 勤 監 査 等 委 員 | 西 村 浩 之 |                                         |
| 取 締 役 員<br>監 査 等 委 員     | 清 水 章   | 公認会計士・税理士<br>東銀座監査法人社員<br>株式会社フェイス社外監査役 |
| 取 締 役 員<br>監 査 等 委 員     | 谷 口 嘉 広 | 株式会社アラミス監査役                             |
| 取 締 役 員<br>監 査 等 委 員     | 志 和 謙 祐 | 弁護士<br>志和・高橋総合法律事務所所長                   |

- (注) 1. 松本和也氏は、2023年7月31日付をもって辞任により取締役を退任しております。退任時の担当は名古屋営業本部長であります。
2. 監査等委員である取締役の西村浩之、清水章、谷口嘉広及び志和謙祐の各氏は、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、西村浩之氏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清水章氏は、公認会計士及び税理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、清水章、谷口嘉広及び志和謙祐の各氏を、東京証券取引所及び名古屋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、清水章、谷口嘉広及び志和謙祐の各氏との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額であります。
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                        | 支給人員      | 支給額           |
|----------------------------|-----------|---------------|
| 取締役（監査等委員を除く）<br>（うち社外取締役） | 3名<br>（-） | 231百万円<br>（-） |
| 取締役（監査等委員）<br>（うち社外取締役）    | 4<br>（4）  | 35<br>（35）    |
| 合 計<br>（うち社外役員）            | 7<br>（4）  | 266<br>（35）   |

- (注) 1. 上記には、2023年7月31日付をもって辞任により退任した取締役1名（うち社外取締役0名）の在任中の報酬等の額が含まれております。
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。
3. 2021年11月26日開催の取締役会決議により、取締役会の任意の諮問機関として、指名・報酬委員会を設置しております。同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）のみで構成され、短期の業績連動報酬（賞与）及び中長期の業績連動報酬（ストックオプション等）、非金銭報酬等並びに退職慰労金はありません。各取締役の報酬の額また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、取締役の職務の執行を監督するという役割を踏まえた一定水準の確定報酬の年俸のみで構成され、業界水準等を考慮し、監査等委員である取締役（監査等委員会）で協議したうえで各個別の報酬額を決定しています。

### ③社外役員に関する事項

#### i. 重要な兼職先と当社との関係

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

#### ii. 当事業年度における主な活動状況

| 区 分                    | 氏 名     | 主 な 活 動 状 況                                                                                                                                                                    |
|------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取 締 役<br>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16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<br>監 査 等 委 員     | 清 水 章   | 当事業年度開催の取締役会25回すべてに出席し、公認会計士及び税理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16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<br>監 査 等 委 員     | 谷 口 嘉 広 | 当事業年度開催の取締役会25回すべてに出席し、大手上場企業の常勤監査役として培った豊富な経験と見識のもと、議案・審議等について当社のコンプライアンス体制の構築・維持について率直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16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<br>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16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。                        |



### (3) 会計監査人の状況

#### ①会計監査人の名称 ひびき監査法人

#### ②当事業年度に係る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        | 26百万円 |
| 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 | 26百万円 |

- (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、当該事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
3. 当社の子会社であるニューリアルプロパティ株式会社は、当社の会計監査人以外の監査法人の監査を受けております。

#### ③非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の監査証明業務以外の業務を委託しておりません。

#### 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**  
(2023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            |
| <b>流 動 資 産</b>  | <b>84,019</b>  | <b>流 動 負 債</b>         | <b>7,483</b>   |
| 現金及び預金          | 23,092         | 営業未払金                  | 110            |
| 営業未収金           | 330            | 短期借入金                  | 1,440          |
| 販売用不動産          | 60,060         | 1年内返済予定の長期借入金          | 886            |
| 前渡金             | 263            | 未払金                    | 415            |
| 前払費用            | 202            | 未払費用                   | 36             |
| その他             | 69             | リース債務                  | 33             |
| <b>固 定 資 産</b>  | <b>17,462</b>  | 未払法人税等                 | 2,202          |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>14,859</b>  | 未払消費税等                 | 15             |
| 建物及び構築物         | 713            | 預り金                    | 212            |
| 車両運搬具及び工具器具備品   | 76             | 前受金                    | 169            |
| 土地              | 13,971         | 前受収益                   | 210            |
| リース資産           | 97             | 1年内返還予定の預り保証金          | 1,715          |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>49</b>      | その他の他                  | 35             |
| 商標権             | 11             | <b>固 定 負 債</b>         | <b>62,496</b>  |
| その他             | 38             | 長期借入金                  | 60,339         |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>2,553</b>   | 長期預り敷金保証金              | 883            |
| 投資有価証券          | 343            | リース債務                  | 75             |
| 出資金             | 1,084          | 繰延税金負債                 | 587            |
| 敷金及び保証金         | 803            | 債務履行引受引当金              | 110            |
| 長期前払費用          | 100            | 関係会社整理損失引当金            | 129            |
| その他             | 305            | 資産除去債務                 | 179            |
| 貸倒引当金           | △84            | その他の他                  | 192            |
| <b>資 産 合 計</b>  | <b>101,482</b> | <b>負 債 合 計</b>         | <b>69,980</b>  |
|                 |                | <b>純 資 産 の 部</b>       |                |
|                 |                | 株主資本                   | 30,940         |
|                 |                | 資本剰余金                  | 3,048          |
|                 |                | 資本剰余金                  | 4,657          |
|                 |                | 利益剰余金                  | 26,733         |
|                 |                | 自己株式                   | △3,499         |
|                 |                | その他の包括利益累計額            | 424            |
|                 |                | その他有価証券評価差額金           | 6              |
|                 |                | 為替換算調整勘定               | 417            |
|                 |                | 非支配株主持分                | 136            |
|                 |                | <b>純 資 産 合 計</b>       | <b>31,501</b>  |
|                 |                | <b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b> | <b>101,482</b> |

(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**  
(2023年1月1日から  
2023年12月31日まで)

(単位：百万円)

| 科 目             | 金 額    |
|-----------------|--------|
| 売上高             | 31,597 |
| 売上原価            | 21,098 |
| 売上総利益           | 10,499 |
| 販売費及び一般管理費      | 4,344  |
| 営業利益            | 6,154  |
| 営業外収益           |        |
| 受取利息            | 7      |
| 受取配当金           | 8      |
| 為替差益            | 84     |
| 投資事業組合運用益       | 36     |
| 持分法による投資利益      | 40     |
| その他             | 50     |
| 営業外費用           | 227    |
| 支払利息            | 445    |
| 資金調達費用          | 186    |
| その他             | 31     |
| 経常利益            | 5,718  |
| 特別利益            |        |
| 固定資産売却益         | 1,207  |
| 関係会社清算益         | 282    |
| 特別損失            |        |
| 減損損失            | 40     |
| 税金等調整前当期純利益     | 7,168  |
| 法人税、住民税及び事業税    | 2,268  |
| 法人税等調整額         | 162    |
| 当期純利益           | 4,736  |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 26     |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 4,709  |

(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。

## 連結株主資本等変動計算書

(2023年1月1日から  
2023年12月31日まで)

(単位：百万円)

| 残<br>変                       | 高<br>動 | 及<br>事 | び<br>由 | 株 主 資 本 |           |           |         |             |
|------------------------------|--------|--------|--------|---------|-----------|-----------|---------|-------------|
|                              |        |        |        | 資 本 金   | 資 本 剰 余 金 | 利 益 剰 余 金 | 自 己 株 式 | 株 主 資 本 合 計 |
| 当 期 首 残 高                    |        |        |        | 3,048   | 4,657     | 23,030    | △0      | 30,736      |
| 当 期 変 動 額                    |        |        |        |         |           |           |         |             |
| 剰 余 金 の 配 当                  |        |        |        |         |           | △1,005    |         | △1,005      |
| 親会社株主に帰属する<br>当 期 純 利 益      |        |        |        |         |           | 4,709     |         | 4,709       |
| 自 己 株 式 の 取 得                |        |        |        |         |           |           | △3,499  | △3,499      |
| 株主資本以外の項目の<br>当 期 変 動 額 (純額) |        |        |        |         |           |           |         |             |
| 当 期 変 動 額 合 計                |        |        |        | -       | -         | 3,703     | △3,499  | 204         |
| 当 期 末 残 高                    |        |        |        | 3,048   | 4,657     | 26,733    | △3,499  | 30,940      |

| 残<br>変                       | 高<br>動 | 及<br>事 | び<br>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<br>評価差額金      | 為 替 換 算 定<br>調 整 勘 定 | そ の 他 の 包 括 利 益<br>累 計 額 合 計 |         |        |
| 当 期 首 残 高                    |        |        |        | △22                   | 191                  | 169                          | 54      | 30,960 |
| 当 期 変 動 額                    |        |        |        |                       |                      |                              |         |        |
| 剰 余 金 の 配 当                  |        |        |        |                       |                      |                              |         | △1,005 |
| 親会社株主に帰属する<br>当 期 純 利 益      |        |        |        |                       |                      |                              |         | 4,709  |
| 自 己 株 式 の 取 得                |        |        |        |                       |                      |                              |         | △3,499 |
| 株主資本以外の項目の<br>当 期 変 動 額 (純額) |        |        |        | 28                    | 226                  | 255                          | 82      | 337    |
| 当 期 変 動 額 合 計                |        |        |        | 28                    | 226                  | 255                          | 82      | 541    |
| 当 期 末 残 高                    |        |        |        | 6                     | 417                  | 424                          | 136     | 31,501 |

(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**  
(2023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           |
| <b>流 動 資 産</b>  | <b>67,220</b> | <b>流 動 負 債</b>         | <b>10,966</b> |
| 現金及び預金          | 18,533        | 営業未払金                  | 93            |
| 営業未収金           | 27            | 短期借入金                  | 1,440         |
| 販売用不動産          | 46,873        | 1年内返済予定の長期借入金          | 5,183         |
| 前渡金             | 109           | 未払金                    | 198           |
| 前払費用            | 182           | 未払費用                   | 31            |
| その他             | 1,494         | リース債務                  | 32            |
| <b>固 定 資 産</b>  | <b>24,233</b> | 未払法人税等                 | 2,181         |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>13,884</b> | 未払消費税等                 | 6             |
| 建物              | 621           | 預り金                    | 179           |
| 構築物             | 3             | 前受金                    | 96            |
| 工具、器具及び備品       | 55            | 前受収益                   | 133           |
| 土地              | 13,110        | 1年内返還予定の預り保証金          | 1,373         |
| リース資産           | 93            | 賞与引当金                  | 15            |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>49</b>     | その他の負債                 | 1             |
| 商標権             | 11            | <b>固 定 負 債</b>         | <b>55,149</b> |
| ソフトウェア          | 37            | 長期借入金                  | 53,981        |
| その他             | 0             | 長期預り敷金保証金              | 824           |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>10,299</b> | リース債務                  | 72            |
| 投資有価証券          | 342           | 資産除去債務                 | 149           |
| 関係会社株式          | 1,008         | 債務履行引当金                | 110           |
| 関係会社出資金         | 228           | その他                    | 11            |
| 出資金             | 505           | <b>負 債 合 計</b>         | <b>66,116</b> |
| 関係会社長期貸付金       | 7,266         | <b>純 資 産 の 部</b>       |               |
| 敷金及び保証金         | 654           | 株 主 資 本                | 25,330        |
| 長期前払費用          | 86            | 資 本 本 金                | 3,048         |
| 繰延税金資産          | 141           | 資 本 剰 余 金              | 3,026         |
| その他             | 64            | 資 本 準 備 金              | 3,026         |
| <b>資 産 合 計</b>  | <b>91,453</b> | 利 益 剰 余 金              | 22,754        |
|                 |               | その他利益剰余金               | 22,754        |
|                 |               | 繰越利益剰余金                | 22,754        |
|                 |               | <b>自 己 株 式</b>         | <b>△3,499</b> |
|                 |               | 評価・換算差額等               | 6             |
|                 |               | その他有価証券評価差額金           | 6             |
|                 |               | <b>純 資 産 合 計</b>       | <b>25,337</b> |
|                 |               | <b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b> | <b>91,453</b> |

(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

(2023年1月1日から  
2023年12月31日まで)

(単位：百万円)

| 科 目          | 金 額    |
|--------------|--------|
| 売上高          | 28,525 |
| 売上原価         | 19,416 |
| 売上総利益        | 9,109  |
| 販売費及び一般管理費   | 3,247  |
| 営業利益         | 5,862  |
| 営業外収益        |        |
| 受取利息         | 66     |
| 受取配当金        | 8      |
| 投資事業組合運用益    | 17     |
| 受取手数料        | 36     |
| 為替差益         | 15     |
| その他          | 36     |
| 営業外費用        |        |
| 支払利息         | 442    |
| 資金調達費用       | 184    |
| その他          | 26     |
| 経常利益         | 5,390  |
| 特別利益         |        |
| 固定資産売却益      | 1,207  |
| 特別損失         |        |
| 減損損失         | 40     |
| 税引前当期純利益     | 6,557  |
| 法人税、住民税及び事業税 | 2,131  |
| 法人税等調整額      | △26    |
| 当期純利益        | 4,453  |

(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。

## 株主資本等変動計算書

(2023年1月1日から  
2023年12月31日まで)

(単位：百万円)

| 残高及び<br>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 | 株 主 資 本 合 計 |
|                         |         | 資本準備金     | 資本剰余金合計 | その他利益剰余金<br>繰越利益剰余金 | 利益剰余金合計 |         |             |
| 当 期 首 残 高               | 3,048   | 3,026     | 3,026   | 19,307              | 19,307  | △0      | 25,382      |
| 当 期 変 動 額               |         |           |         |                     |         |         |             |
| 剰余金の配当                  |         |           | －       | △1,005              | △1,005  |         | △1,005      |
| 当期純利益                   |         |           | －       | 4,453               | 4,453   |         | 4,453       |
| 自己株式の取得                 |         |           | －       |                     | －       | △3,499  | △3,499      |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |         |           |         |                     |         |         |             |
| 当期変動額合計                 | －       | －         | －       | 3,447               | 3,447   | △3,499  | △52         |
| 当 期 末 残 高               | 3,048   | 3,026     | 3,026   | 22,754              | 22,754  | △3,499  | 25,330      |

| 残高及び<br>変動事由            | 評価・換算差額等         |                | 純資産合計  |
|-------------------------|------------------|----------------|--------|
|                         | その他有価証券<br>評価差額金 | 評価・換算<br>差額等合計 |        |
| 当 期 首 残 高               | △22              | △22            | 25,360 |
| 当 期 変 動 額               |                  |                |        |
| 剰余金の配当                  |                  |                | △1,005 |
| 当期純利益                   |                  |                | 4,453  |
| 自己株式の取得                 |                  |                | △3,499 |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） | 28               | 28             | 28     |
| 当期変動額合計                 | 28               | 28             | △23    |
| 当 期 末 残 高               | 6                | 6              | 25,337 |

(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

2024年2月19日

地主株式会社

取締役会 御中

ひびき監査法人

大阪事務所

代表社員 公認会計士 松本 勝幸  
業務執行社員

代表社員 公認会計士 林 直也  
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2023年1月1日から2023年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

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

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。



#### 連結計算書類に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業的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、継続企業的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。継続企業的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を表明するために、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。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施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又は軽減するためにセーフガードを講じ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

2024年2月19日

地主株式会社

取締役会 御中

ひびき監査法人

大阪事務所

代表社員 公認会計士 松本 勝幸  
業務執行社員

代表社員 公認会計士 林 直也  
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2023年1月1日から2023年12月31日までの第24期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

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

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

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

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

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、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又は軽減するためにセーフガードを講じ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、2023年1月1日から2023年12月31日までの第24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 ひびき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 ひびき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。

2024年2月21日

| 地主株式会社             | 監査等委員会 |
|--------------------|--------|
| 常勤監査等委員<br>(社外取締役) | 西村浩之 ㊟ |
| 監査等委員<br>(社外取締役)   | 清水章 ㊟  |
| 監査等委員<br>(社外取締役)   | 谷口嘉広 ㊟ |
| 監査等委員<br>(社外取締役)   | 志和謙祐 ㊟ |

以上

メ モ

A series of 20 horizontal dashed lines for writing.

メ モ

A series of horizontal dashed lines for writing, consisting of 20 lines.

# 株主総会 会場ご案内図

## 会場

東京都千代田区丸の内一丁目1番1号

## パレスホテル東京 4階 山吹

電話 03-3211-5211

## 交通

### ■地下鉄 大手町駅

**C13b地下出口** からご入館いただけます。

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

### ■JR 東京駅

**丸の内北口** (徒歩8分)

※お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。

※株主総会にご出席の株主様へのお土産のご用意はございません。



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

