

# 第 23 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

連結注記表

個別注記表

(2022 年 1 月 1 日から 2022 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】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その他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・運用が取締役の重要な責務であると考えています。また、内部統制システムの整備・運用が、企業の競争力を高め、企業不祥事を回避し、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、取締役会の諮問機関としてコンプライアンス・リスク管理委員会を設置する。
- ii. コンプライアンス・リスク管理委員会は、コンプライアンス体制の改正に関する事項、当社に重大な影響を与えるおそれのあるコンプライアンス上の問題を付議し、審議結果を取締役に報告する。
- iii. 社内において重大な法令違反その他のコンプライアンス違反行為が行われ、また、行われようとしている事実を発見した場合に、匿名で通報できる体制を整えることとする。
- iv. 関連する法令の制定・改正、当社及び他社で重大な不祥事、事故が発生した場合等においては、取締役及び使用人に対して、速やかに必要な通達又は研修を実施する。

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

- i. 人事総務本部長は、文書管理規程に基づき、次の文書（電磁的記録を含む。）について関連資料とともに適切に保存し、かつ管理するものとする。
  - ・株主総会議事録
  - ・取締役会議事録
  - ・計算書類
  - ・決裁申請書
  - ・その他経営上重要な文書
- ii. 人事総務本部長は、前記 i. に掲げる文書以外の文書についても、その重要度に応じて、文書管理規程に定めた期間保存し、かつ管理するものとする。
- iii. 人事総務本部長は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人に対して、文書管理規程に基づいて文書の保存、管理を適正に行うよう指導するものとする。

- 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. 各本部の担当役員は、自己の担当領域において、リスクマネジメント管理体制を構築する権限と責任を有する。
  - ii. 社内会議等において、各構成員は自己の担当領域において予見されるリスクがある場合は、必ず報告するものとする。
  - iii. 社内会議等において、報告された経営上重要なリスクについては、取締役会へ報告するものとする。
  - iv. 関連する法令の制定・改正、当社及び他社で重大な不祥事、事故が発生した場合等においては、取締役及び使用人に対して、速やかに必要な通達又は研修を実施する。
  - v. 大規模な事故、災害、不祥事等が発生した場合には、代表取締役を委員長とし、必要な人員で組織する危機対策本部を設置するなどの対策を講じる。
- 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. 定款、社内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る。
  - ii. 以下の経営管理システムを用いて、取締役の職務執行の効率化を図る。
    - a. 取締役、使用人が共有する全社的な目標を定め、この浸透を図るとともに、この目標に基づく3事業年度を期間とする中期経営計画を策定する。
    - b. 取締役会は、中期経営計画を具体化するため、中期経営計画に基づき毎期、各本部ごとの業績目標と予算を設定する。
    - c. 各本部を担当する取締役は、各本部が実施すべき具体的な施策及び権限分配を含めた効率的な業務遂行体制を決定する。
    - d. 月次の業績は、ITを積極的に活用したシステムにより、月次で迅速に管理会計としてデータ化し、取締役会及び各取締役に報告する。
    - e. 取締役会は、毎月この結果をレビューし、担当取締役に目標未達の要因の分析、その要因を排除・低減する改善策を報告させ、必要に応じて目標を修正する。
    - f. 上記e. の議論を踏まえ、各本部を担当する取締役は、各本部が実施すべき具体的な施策及び権限分配を含めた効率的な業務遂行体制を改善する。
- 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る。
- 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. 代表取締役及び業務執行を担当する取締役は、それぞれの業務分掌に従い子会社が適切な内部統制システムの整備を行うよう指導する。
  - ii. 重要な子会社に対しては、取締役又は監査役を派遣し、業務の適正性を確保する。
  - iii. 子会社の経営については、その自主性を尊重しつつ、事業内容の定期的な報告と重要案件についての事前協議を行う。

- ⑦当社の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
- i. 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、取締役会が、必要な人選を行い、監査等委員会の同意を得るものとする。
  - ii. 監査等委員会は、当該補助者に監査業務に必要な事項について指揮・命令することができるものとする。
- 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、当該職務を行うにあたっては、監査等委員会の指揮・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する。
  - ii. 当該補助すべき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する。
- ⑨当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人が当社の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
- i. 取締役及び使用人は、監査等委員会に対して、法令に違反する事実、会社に著しい損害を与えるおそれのある事実を発見したときは、当該事実に関する事項を直ちに報告しなければならない。
  - ii. 取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人は、監査等委員会から業務執行に関する事項の報告を求められた場合には、速やかに報告を行わなければならない。
- ⑩子会社の取締役・監査役等及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者による当社の監査等委員会への報告に関する体制
- 当社は、当社グループの役職員に対して、当社監査等委員会から業務執行に関する事項について報告を求められた場合や、法令等の違反行為等、当社又は子会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見した場合には、直ちに当社の監査等委員会に対して報告することを徹底する。
- また、当社は、当社各本部長が定期的に当社監査等委員会に対する報告会を実施し、当社グループにおける内部監査、コンプライアンス・リスク管理等の状況を報告する体制を整備する。
- さらに、当社は、当社グループの内部通報制度の担当部署が、当社グループの役職員からの内部通報の状況について、定期的に当社監査等委員会に対して報告する体制を整備する。
- ⑪監査等委員会等へ報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- 当社は、当社グループの監査等委員会等へ報告を行った当社グループの役職員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの役職員に周知徹底する。

また、内部通報規程においては、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旨明記する。

⑫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. 代表取締役は、監査等委員会からの要請に応じて監査等委員会と定期的に会合をもち、会社が対処すべき課題、監査等委員会監査の環境整備の状況、監査上の重要課題等について、意見交換し、監査が実効的に行われるよう努めるものとする。
- ii. 取締役は、監査等委員が取締役会、その他重要な会議に出席し、意見を述べた場合には、これを真摯に聞き監査等委員会の監査が実効的に行われるよう努めるものとする。
- iii. 取締役（監査等委員である取締役を除く。）又は使用人は、月次の業績及び財務の状況等に関して、定期的に監査等委員会に報告し、議事録、決裁申請書その他業務の執行に関する重要な文書等については、常勤監査等委員への回付及び閲覧を要するものとし、監査等委員会からの要請があるときは、十分説明するものとする。
- iv. 内部監査人は、監査等委員会及び会計監査人と常に密接な連携を取りながら監査等委員会の監査が実効的に行われるよう努めるものとする。
- v. 監査等委員会は、定期的に会計監査人から会計監査の方法及び結果について報告を受け、意見を交換するものとする。
- vi. 監査等委員会は、内部監査人から内部監査の報告を受けるほか、適宜、会合をもち情報交換を行うなど緊密な連携を図るものとする。
- vii. 監査等委員会は、監査を行うため必要と認められる場合は、当社の費用において弁護士、公認会計士、専門機関等の外部の専門家に調査を委託し、又は意見を求めることができるものとする。

⑬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する。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する。

⑭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。

⑮反社会的勢力を排除するための体制

i. 基本的な考え方

市民社会の秩序や企業の健全な活動に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を遮断して毅然とした態度で臨む。

## ii. 整備状況

- a. 反社会的勢力及び団体への対処要領で反社会的勢力と対決姿勢を行動指針として示し、その周知徹底を図る。
- b. 本社人事総務本部を統括部署として反社会的勢力による不当要求に対し断固として拒絶の意思を示す。
- c. 警察や暴力追放運動推進センターが主催する連絡会へ参加し、反社会的勢力に関する情報の一元的な管理・蓄積を図りつつそれら専門機関との連携体制を確保する。

## 【2】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その他業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社では、上記方針に基づいて、内部統制体制の整備とその適正な運用に努めていますが、特に当事業年度において重点的に実施した内部統制上重要な取り組みは以下のとおりです。

### 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、取締役会の諮問機関としてコンプライアンス・リスク管理委員会を定期的に開催し、審議結果を取締役に報告しています。
- ii. 当社は、役員を含む全社員が利用する社内イントラネット上に当社の定款をはじめ、全ての規程類を開示し、全社員が必要に応じてその内容を確認できる体制を構築しています。
- iii. 当社は、法令違反やその他のコンプライアンス違反が行われ、あるいは行われようとする事実を発見した場合に、通報先（内部窓口）として人事総務本部長及び同副本部長を社内に周知し、別に定める通報先（外部窓口）として法律事務所を設け、さらに当該内部通報窓口とは別個の、全社員が匿名で通報できる外部機関も設けています。
- iv. 当社及び子会社は、関連する法令の制定・改正、当社及び他社で重大な不祥事、事故が発生した場合等においては、社内イントラネットを通じたメール機能により、その内容を全社員に通知し、必要と判断した場合は研修を実施するものとします。

### 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

- i. 当社では、文書管理規程に基づき、業務文書について関連資料とともに適正に保管し、かつ管理しています。特に重要文書については部門ごとに指定された文書保存用キャビネットを使用するとともに、電子キーシステムによりキャビネットを施錠し、開錠時は専用のICカードを使用しないとキャビネットが開かない仕様になっており、ICカードも個人別に厳格に使用状況を管理しています。

- ii. 当社は、業務文書及びその関連資料について、文書管理規程の別表として設けている保存期間基準表に基づき、保管期間の超過したものや、保管の必要のない文書については溶解処分とするなど、情報漏えいの発生リスクを抑える体制を設けています。

③当社及び子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社は、会計システムを用いて、月次でより迅速に管理会計をデータ化し、取締役会及び各取締役に報告しています。

④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

- i. 当社の内部監査人が必要に応じて子会社の内部監査を実施し、その結果を当社の代表取締役社長に報告しています。
- ii. 子会社の事業の経過、財産の状況及びその他の重要な事項について、当社の取締役会での報告事項とし、当社の取締役会でその内容を確認しています。
- iii. 当社の取締役又は使用人が子会社の取締役を兼務している場合、当該子会社において開催される、取締役会を含む重要会議に出席し、当該結果を当社取締役会及び取締役に報告しています。

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、反社会的勢力を排除するための勉強会を全社的に（役員を含む全社員を対象に）実施し、反社会的勢力とは一切の関係を遮断する、不当要求に対し断固として拒絶の意思を示すという基本的な考え方を徹底しています。

## 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

18社

主要な連結子会社の名称

地主アセットマネジメント株式会社

JINUSHI USA INC.

地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社

ニューリアルプロパティ株式会社

クマガイ オーストラリア ファイナンス PTY.リミテッド

クマガイ オーストラリア PTY.リミテッド

##### ② 非連結子会社の状況

主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社はありません。

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等の規模が小さく、連結計算書類に重要な影響を与えておりません。

##### ③ 連結の範囲の変更

(除外) 株式の譲渡により1社減少  
株式会社ツノダ

#### (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

2社

##### ② 主要な会社名

ACN 003 245 298 PTY. リミテッド

(旧社名 トンネルホールディングスPTY.リミテッド)

### (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

連結会計年度の末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

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

移動平均法による原価法を採用しております。

市場価格のない株式等

##### ii. 棚卸資産

##### 販売用不動産

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

#### ②重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### i. 有形固定資産

（リース資産を除く）

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

なお、耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	8～39年
車両運搬具及び工具器具備品	4～20年

##### ii. 無形固定資産

（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

##### iii. リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

##### iv. 長期前払費用

均等償却を採用しております。

なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。

#### 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。

ii. 債務履行引受引当金

債務履行の引受けに伴い発生する費用の見積額を計上しております。

④重要な収益及び費用の計上基準

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

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

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

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

(4) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

i. 消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税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は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却しております。

ii. 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理をしております。

iii. 匿名組合損益分配額の会計処理

匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「匿名組合出資預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「匿名組合出資預り金」に加減しております。

iv. のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については2年間の定額法により償却を行っております。

### 3. 会計方針の変更に関する注記

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これによる主な変更点は、以下のとおりであります。

#### 変動対価にかかる収益認識

売上に関する契約に含まれる変動対価について、従来は金額確定時に費用を計上しておりましたが、この変動対価に関する不確実性が事後的に解消される際にその時点までに計上された収益の著しい減額が発生する可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格に反映する方法に変更することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の売上高が15百万円減少、売上原価が15百万円減少しておりますが、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、返金負債は「流動負債」の「その他」に含めて表示しております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。

なお、連結計算書類に与える影響はありません。

また、【金融商品に関する注記】において、金融商品の時価の区分ごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしております。

#### 4. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

- (1) 当連結会計年度の連結貸借対照表に計上した金額

販売用不動産 28,192百万円

- (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

当社グループでは、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みて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当連結会計年度の費用として処理しております。

正味売却価額の算定に当たっては、個別案件ごとの事業計画に基づき、販売見込額から見積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ます。

新型コロナウイルス感染症の影響については、長期化せずに収束するものと仮定し、不動産販売市況については、底堅い需要が継続するものと見込んでおります。

なお、見積り及びその基礎となる仮定は、過去の経験及びその他の関連する要因等に基づいており、継続して見直しております。実際の結果は、これらの見積りと異なる場合があります。これらの見積りの見直しによる影響は、当該見積りを見直した期間及び将来の期間において認識しております。

#### 5. 連結貸借対照表に関する注記

- (1) 担保資産及び担保付債務

- ①担保に供している資産は次のとおりであります。

販売用不動産	23,742百万円
土地	12,094百万円

- 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	543百万円
長期借入金	32,883百万円

- (2) 有形固定資産の減価償却累計額 245百万円

(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	12,000百万円
借入実行残高	2,586百万円
差引額	9,413百万円

②借入枠設定契約

貸出枠の総額	30,000百万円
借入実行残高	7,937百万円
差引額	22,063百万円

## 6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度末の株式数
普通株式	18,285,800株

(2) 剰余金の配当に関する事項

①配当金支払額

2022年3月24日開催の第22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
914百万円	50円	2021年12月31日	2022年3月25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  
2023年3月27日開催予定の第23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
1,005百万円	利益剰余金	55円	2022年12月31日	2023年3月28日

## 7. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、東京圏その他の地域において、賃貸用の土地を有しております。

### (2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額	16,053百万円
時価	18,883百万円

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

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

## 8. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ①金融商品に対する取組方針

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

なお、デリバティブ取引は行っておりません。

#### ②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

賃借物件等において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されていますが、各営業本部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、財務状況等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

営業債務や借入金には流動性リスク（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。なお、外貨建ての営業債務は、為替の変動リスクに晒されております。

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

投資有価証券は、主として業務上の関係を有する企業の株式であり、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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2022年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
①投資有価証券			
その他有価証券	289	289	－
資産計	289	289	－
①リース債務（*1）	98	97	△1
②長期借入金（*2）	37,066	37,066	－
③長期預り敷金保証金	468	302	△165
負債計	37,633	37,467	△166

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

（\*2）1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

（注）1. 「現金及び預金」については、現金及び預金であること、「営業未収入金」、「敷金及び保証金」、「営業未払金」、「未払法人税等」、「長期預り敷金保証金」のうちサブリース契約にかかるものについては、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

2. 以下の金融商品は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「①投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度（百万円）
非上場株式	30

3. 長期借入金、リース債務の連結決算日後の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
①リース債務	32百万円	33百万円	16百万円	9百万円	5百万円	1百万円
②長期借入金	1,843	2,411	1,380	4,781	1,121	25,528
③長期預り敷金保証金	－	－	－	－	－	468
負債計	1,876	2,444	1,396	4,791	1,127	25,998

(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。

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。

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

これらの時価は、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、レベル2の時価に分類しております。

なお、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、また当社グループの信用状態は実行後大きく異なっていないことから、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。

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。

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	289	—	—	289
資産計	289	—	—	289

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
リース債務	－	97	－	97
長期借入金	－	37,066	－	37,066
長期預り敷金保証金	－	302	－	302
負債計	－	37,467	－	37,467

## 9. 収益認識に関する注記

### (1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計
	不動産投資事業	サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業	企画・仲介事業	
ストック収益(注)1.	1,312	1,457	0	2,770
フロー収益(注)2.	46,923	-	193	47,116
外部顧客への売上高	48,236	1,457	194	49,887
うち顧客との契約から生じる収益	46,923	979	194	48,097
うちその他の収益(注)3.	1,312	477	-	1,790

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

2. 不動産売却収益+不動産売買の仲介手数料収入

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。

### (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. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項等 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、記載を省略しています。

#### 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、記載を省略しています。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価額に含まれていない重要な金額はありません。

**10. 1株当たり情報に関する注記**

(1) 1株当たり純資産額	1,690円17銭
(2) 1株当たり当期純利益	199円16銭

**11. 重要な後発事象に関する注記**

該当事項はありません。

**12. その他の注記**

該当事項はありません。

## 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

事業年度の末日の市場価格等に基づく時価法（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。

#### 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

工具、器具及び備品 4～20年

#### ②無形固定資産

（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

#### ③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

#### ④長期前払費用

均等償却を採用しております。

なお、借地権については、賃借期間で均等償却を行っております。

### (3) 引当金の計上基準

#### i. 貸倒引当金

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

#### ii. 債務履行引受引当金

債務履行の引受けに伴い発生する費用の見積額を計上しております。

### (4) 重要な収益及び費用の計上基準

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

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

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

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

### (5) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

#### ①消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用としております。

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

#### ②繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理をしております。

## 3. 会計方針の変更に関する注記

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これによる主な変更点は、以下のとおりであります。

変動対価にかかる収益認識

売上に関する契約に含まれる変動対価について、従来は金額確定時に費用を計上してはりましたが、この変動対価に関する不確実性が事後的に解消される際にその時点までに計上された収益の著しい減額が発生する可能性が高い部分について金額を見積もり、取引価格に反映する方法に変更することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当事業年度の売上高が15百万円減少、売上原価が15百万円減少しておりますが、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、返金負債は「流動負債」の「その他」に含めて表示しております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

〔時価の算定に関する会計基準〕（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。

なお、計算書類に与える影響はありません。

#### 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 22,336百万円

(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みて、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、個別案件ごとの事業計画に基づき、販売見込額から見積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ます。

新型コロナウイルス感染症の影響については、長期化せずに収束するものと仮定し、不動産販売市況については、底堅い需要が継続するものと見込んでおります。

なお、見積り及びその基礎となる仮定は、過去の経験及びその他の関連する要因等に基づいており、継続して見直しております。実際の結果は、これらの見積りと異なる場合があります。これらの見積りの見直しによる影響は、当該見積りを見直した期間及び将来の期間において認識しております。

#### 5. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保資産及び担保付債務

①担保に供している資産は次のとおりであります。

販売用不動産	19,731百万円
土地	12,094百万円

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	508百万円
長期借入金	29,993百万円

※なお、当事業年度において上記の借入金のうち1,024百万円については、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 198百万円

(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 2,924百万円

(4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

区分表示されたもの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 958百万円

短期金銭債務 2,513百万円

長期金銭債務 0百万円

(5) コミットメントライン等

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

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

① コミットメントライン契約

貸出コミットメントの総額	12,000百万円
借入実行残高	2,586百万円
差引額	9,413百万円

② 借入枠設定契約

貸出枠の総額	30,000百万円
借入実行残高	7,937百万円
差引額	22,063百万円

6. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引以外の取引による取引高（収入分）	4,645百万円
営業取引以外の取引による取引高（支出分）	42百万円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び株式数

普通株式	141株
------	------

8. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

借地権否認額	23百万円
ゴルフ会員権評価損	4百万円
減損損失	319百万円
販売用不動産評価減	63百万円
債務履行引受引当金	33百万円
未払賞与	92百万円
その他	36百万円
繰延税金資産小計	573百万円
評価性引当額	456百万円
繰延税金資産合計	117百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	3百万円
繰延税金負債合計	3百万円
繰延税金資産の純額	113百万円

## 9. 関連当事者との取引に関する注記

### (1) 子会社及び関連会社

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権等 の所有(被 所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	ニューリアル プロパティ株 式会社	(所有) 間接 100.0	資金の借入 従業員の出向	資金の借入	－	1年内返済予定の 長期借入金 (注)2	2,173
				利息の支払(注)2	27	－	－
子会社	株式会社ツノダ	－ (注)1	配当金の受取 資金の借入	配当金の受取	4,280	－	－
				借入金の返済	320	－	－
				利息の支払(注)2	22	－	－
				管理業務受託	4	－	－
子会社	JINUSHI USA INC.	(所有) 直接 100.0	役員の兼任 資金の貸付 費用の立替 従業員の出向	資金の貸付	783	流動資産 その他(注)2	584
						流動資産 その他(注)2	1,799
				利息の受取	16	流動資産 その他	16
				出向者に係る人 件費等の立替 (注)3	5	流動資産 その他	5
				管理業務受託	25	流動資産 その他	25

種 類	会社等の名称 又は氏名	議決権等 の所有(被 所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科 目	期末残高 (百万円)
子会社	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 費用の立替 従業員の出向 債務保証	資金の貸付	1,024	投資その他の資産 関係会社長期貸付金 (注) 2	1,024
				利息の受取	3	流動資産 その他	0
				出向者に係る人 件費等の立替 (注) 3	9	流動資産 その他	9
				債務保証(注) 4	2,924	—	—
				担保受入(注) 5	1,024	—	—
				管理業務受託	1	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 株式会社ツノダについては、2022年11月25日に保有株式の全てを売却済です。  
2. 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。  
3. 出向者に係る人件費等の立替は、実際発生額を精算したものであります。  
4. 銀行借入に債務保証をしております。  
5. 子会社の保有する販売用不動産の担保提供を受けております。

- (2) 役員及び個人主要株主等  
該当事項はありません。

## 10. 収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報

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

## 11. 1株当たり情報に関する注記

- |                |           |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 1,386円92銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 202円77銭   |

## 12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

**13. 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。

**14. その他の注記**

該当事項はありません。