地主株式会社
JINUSHI Co., Ltd.

2024 年 7 月 11 日

各　位

会　社　名　　地主株式会社
代表者名　　代表取締役社長　西羅　弘文
（コード番号 3252 東証プライム）
問合せ先　　IR 広報室長　山下　壮
（TEL　03-5220-2902）

新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関するお知らせ

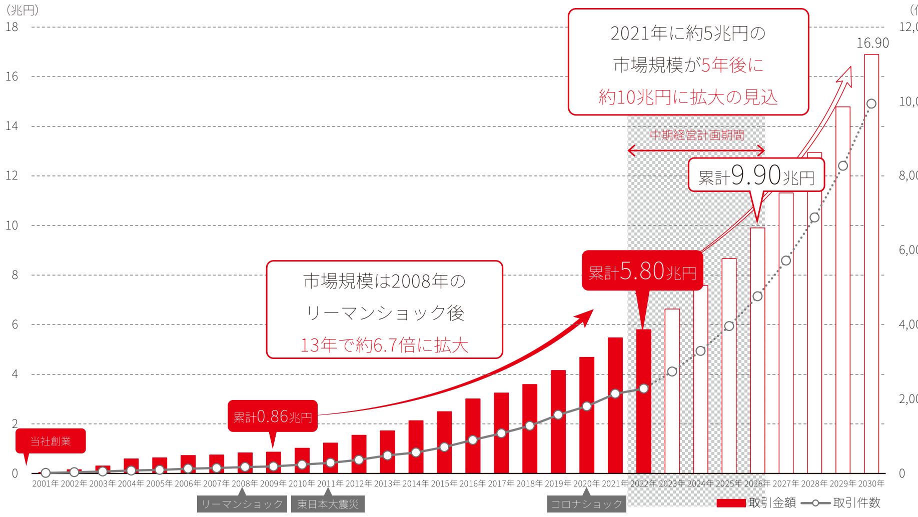
当社は、2024 年 7 月 11 日開催の取締役会において、新株式発行及び自己株式の処分並びに当社株式の売出しに関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

【本資金調達の目的】

当社は、2000 年の創業以来、建物を持たず、土地のみに投資を行う独自の不動産投資手法である JINUSHI ビジネスに取り組んできました。土地を買い、土地を貸す。自ら建物を建てず、所有もしない、貸している土地を、長期に安定した収益が見込める、自然災害やマーケットボラティリティに強い不動産金融商品として、投資家の皆さまに提供しています。

当社がトップランナーとして、創出・拡大に注力してきた底地マーケットは、リーマンショック後の 2009 年の 0.86 兆円規模から、2022 年現在で 5.8 兆円へと 13 年で 6.7 倍に大きく拡大しており、2026 年には約 10 兆円へと更なる拡大が予測されている成長市場です。※1

＜底地市場規模（底地取引の累積値）の推移と予測＞



※1.　一般財団法人日本不動産研究所が、以下〔想定条件〕に基づき算出したデータであり、今後の底地市場の拡大や取引増加を確約・保証するものではありません
①公表取引事例から2001年～2022年までの底地累積取引金額を算出　②2013～2022年の底地累積取引の前年比平均増加率（金額：＋14.3%、件数：＋20.2%）と同水準の増加率で、2023年以降も底地累積取引金額が増加すると想定して予測を実施　③底地市場規模の算出にあたっては、国土交通省の「不動産価格指数」のデータ等を利用して、公表取引事例の割合を保守的に仮定したうえで、非公表事例分も含めた取引金額を予測

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

当社グループが運用する国内唯一※2の底地特化型私募リート「地主プライベートリート投資法人（以下、地主リート）」においても、旺盛な投資家需要を背景に、運用開始以来８年連続となる増資を2024年１月に実施しました。資産規模は2,216億円となり、私募リート業界で第７位※3の資産規模に成長しています。

また、不動産投資には、修繕費や水道光熱費、激甚化する自然災害への対応費用（設備や保険等）などの建物に由来する様々な変動要素が存在しており、インフレ局面を迎える国内経済において、その上昇リスクが顕在化しています。

一方で、建物を保有せず、土地のみに投資をするJINUSHIビジネスは、それらの上昇リスクは無縁であり、手間もかかりません。JINUSHIビジネスの累計開発実績は384案件・約4,831億円※4となり、これらの商品特性に対する理解も進展しており、J-REITや機関投資家に加え、資産管理会社や個人投資家からの投資ニーズもますます広がりを見せています。

そのような環境下、底地に特化しているのは当社のみ※5であり、底地の需給はさらにタイト化していくと想定していることから、JINUSHI ビジネスには、今後も大きな可能性があると考えています。

当社は、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）を発表しました。2026年12月期の当期純利益70億円の達成に向け、JINUSHI ビジネスの拡大と地主リートの成長を両輪とした成長戦略を掲げており、「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います。また、地主リートにおいては、中計で目標とする資産規模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います。

前期（2023年12月期）は３期連続の増益を達成※6、JINUSHI ビジネスの評価向上ならびに投資家からの強い需要を背景に利益率が向上しており、ROEは15.1％に達しています。仕入は、83件・58,800百万円（前年同期比＋50件・＋38,300百万円）となり、過去最高の年間仕入契約件数を達成しました。2024年12月期も好調に進捗しており、前期を上回る仕入を目指しています。

今回の調達資金は、好調な仕入状況及び JINUSHI ビジネスに対する強い投資家需要を踏まえ、更なる利益成長に向けた新たな仕入の資金に充当する予定です。本資金調達により、財務基盤の強化を図るとともに、将来の更なる事業機会の拡大を図ります。

なお、新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに伴い、最大で19.8％の一株当たり当期純利益等の希薄化が生じる見込みですが、JINUSHI ビジネスの更なる拡大及び中長期的な企業価値向上を図ることで、株主の皆様の利益につながるとともに、投資家層の拡大及び当社株式の流動性の向上にも資するものと考え、新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しを決議いたしました。

社業、地主。
地主リートの成長とともに日本の大地主を目指す。
JINUSHI ビジネス

※2. 2024年3月末時点で公表事実（J-REITは東証上場銘柄より、私募リートは不動産証券化協会公表銘柄）に基づくものです。　※3. 2024年3月末時点　※4. 2024年3月末時点の価格ベース　※5. 当社調べ（2024年3月末時点の国内における上場企業を対象として調査）　※6. 親会社株主に帰属する当期純利益を対象として記載

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

記

1. 公募による新株式発行（一般募集）

(1)	募集株式の種類及び数	当社普通株式　2,865,300 株
(2)	払込金額の決定方法	日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、2024 年 7 月 23 日(火)から 2024 年 7 月 26 日(金)までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に決定する。
(3)	増加する資本金及び資本準備金の額	増加する資本金の額は、会社計算規則第 14 条第 1 項に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額とし、計算の結果 1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
(4)	募集方法	一般募集とし、野村證券株式会社を主幹事会社とする引受団（以下「引受人」と総称する。）に全株式を買取引受けさせる。なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に 0.90～1.00 を乗じた価格（1 円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況を勘案した上で決定する。
(5)	引受人の対価	引受手数料は支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格（募集価格）と引受人より当社に払込まれる金額である払込金額との差額の総額を引受人の手取金とする。
(6)	申込期間	発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の 2 営業日後の日まで。
(7)	払込期日	2024 年 7 月 29 日(月)から 2024 年 8 月 1 日(木)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の 4 営業日後の日とする。
(8)	申込株数単位	100 株

(9) 払込金額、増加する資本金及び資本準備金の額、その他本新株式発行に必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長　西羅　弘文に一任する。

(10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 公募による自己株式の処分（一般募集）

(1)	募集株式の種類及び数	当社普通株式　700,000 株
(2)	払込金額の決定方法	日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は公募による新株式発行における払込金額と同一とする。

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(3) 募　集　方　法　一般募集とし、引受人に全株式を買取引受けさせる。なお、一般募集における処分価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況を勘案した上で決定する。
なお、一般募集における処分価格（募集価格）は、公募による新株式発行における発行価格（募集価格）と同一とする。

(4) 引 受 人 の 対 価　引受手数料は支払わず、これに代わるものとして一般募集における処分価格（募集価格）と引受人より当社に払込まれる金額である払込金額との差額の総額を引受人の手取金とする。

(5) 申　込　期　間　発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の 2 営業日後の日まで。なお、申込期間は公募による新株式発行における申込期間と同一とする。

(6) 払　込　期　日　2024年7月29日(月)から2024年8月1日(木)までの間のいずれかの日。なお、払込期日は公募による新株式発行における払込期日と同一とする。

(7) 申 込 株 数 単 位　100株

(8) 払込金額、その他本自己株式の処分に必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長　西羅弘文に一任する。

(9) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 株式売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（後記＜ご参考＞1. を参照のこと。）

(1) 売 出 株 式 の 種 類 及 び 数　当社普通株式　534,700株
なお、上記売出株式数は上限を示したものである。需要状況により減少し、又は本売出しそのものが全く行われない場合がある。売出株式数は、需要状況を勘案した上で、発行価格等決定日に決定される。

(2) 売　出　人　野村證券株式会社

(3) 売　出　価　格　未定（発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は一般募集における発行価格及び処分価格（募集価格）と同一とする。）

(4) 売　出　方　法　一般募集の需要状況を勘案した上で、野村證券株式会社が当社株主から534,700株を上限として借入れる当社普通株式の売出しを行う。

(5) 申　込　期　間　一般募集における申込期間と同一とする。

(6) 受　渡　期　日　一般募集における払込期日の翌営業日とする。

(7) 申 込 株 数 単 位　100株

(8) 売出価格、その他本売出しに必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長　西羅　弘文に一任する。

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(9) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。なお、一般募集が中止となる場合、本売出しも中止する。

4. 第三者割当による新株式発行（後記＜ご参考＞1. を参照のこと。）

(1)	募集株式の種類及び数	当社普通株式　534,700株
(2)	払込金額の決定方法	発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は一般募集における払込金額と同一とする。
(3)	増加する資本金及び資本準備金の額	増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
(4)	割当先	野村證券株式会社
(5)	申込期間（申込期日）	2024年8月26日(月)
(6)	払込期日	2024年8月27日(火)
(7)	申込株数単位	100株

(8) 上記（5）に記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない株式については、発行を打切るものとする。

(9) 払込金額、増加する資本金及び資本準備金の額、その他本第三者割当による新株式発行に必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長 西羅　弘文に一任する。

(10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。なお、一般募集が中止となる場合、本第三者割当による新株式発行も中止する。

＜ご参考＞

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

前記「3. 株式売出し（オーバーアロットメントによる売出し)」に記載のオーバーアロットメントによる売出しは、前記「1. 公募による新株式発行（一般募集)」及び前記「2. 公募による自己株式の処分（一般募集)」に記載の一般募集にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から534,700株を上限として借入れる当社普通株式の売出しであります。オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数は、534,700株を予定しておりますが、当該売出株式数は上限の売出株式数であり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記当社株主から借入れた株式（以下「借入れ株式」という。）の返却に必要な株式を取得させるために、当社は2024年7月11日(木)開催の取締役会において、野村證券株式会社を割当先とする当社普通株式534,700株の第三者割当増資（以下「本件第三者割当増資」という。）を、2024年8月27日(火)を払込期日

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

として行うことを決議しております。

　また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し（以下「本件募集売出し」という。）の申込期間の終了する日の翌日から 2024 年 8 月 21 日(水)までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。)、借入れ株式の返却を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

　更に、野村證券株式会社は、本件募集売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返却に充当することがあります。

　オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入れ株式の返却に充当する株式数を減じた株式数（以下「取得予定株式数」という。）について、野村證券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本件第三者割当増資における発行株式数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行株式数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

　野村證券株式会社が本件第三者割当増資に係る割当てに応じる場合には、野村證券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しにより得た資金をもとに取得予定株式数に対する払込みを行います。

2. 今回の公募による新株式発行及び第三者割当による新株式発行による発行済株式総数の推移

現在の発行済株式総数	18,285,800 株	（2024 年 7 月 11 日現在）
公募による新株式発行による増加株式数	2,865,300 株	
公募による新株式発行後の発行済株式総数	21,151,100 株	
第三者割当による新株式発行による増加株式数	534,700 株	（注）
第三者割当による新株式発行後の発行済株式総数	21,685,800 株	（注）

（注）前記「4. 第三者割当による新株式発行」(1) に記載の募集株式数の全株に対し野村證券株式会社から申込みがあり、発行がなされた場合の数字です。

3. 今回の公募による自己株式の処分による自己株式数の推移

現在の自己株式数	1,730,675 株	（2024 年 7 月 11 日現在）
処分株式数	700,000 株	
処分後の自己株式数	1,030,675 株	

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

4. 調達資金の使途

(1) 今回の調達資金の使途

今回の一般募集及び本件第三者割当増資に係る手取概算額合計上限 10,636,213,000 円については、2024 年 12 月末までに、不動産投資事業の更なる利益成長に向けた新たな開発用地の仕入資金に全額を充当する予定です。

前述の【本資金調達の目的】に記載のとおり、JINUSHI ビジネスに対する強い投資家需要及び好調な開発用地の仕入状況を踏まえ、本資金調達により、財務基盤の強化を図るとともに、将来の更なる事業機会の拡大を図ります。

(2) 前回調達資金の使途の変更

該当事項はありません。

(3) 業績に与える影響

今回の資金調達に伴う今期の業績に与える影響は軽微であります。

5. 株主への利益配分等

(1) 利益配分に関する基本方針

当社は、引き続き業容拡大の過程にあると考え、財務体質強化のため、内部留保を図り、事業の効率化と事業拡大のために投資等を行い、なお一層の業容拡大を目指すことが株主の皆様に対する最大の利益還元につながるものと考えております。

(2) 配当決定にあたっての考え方

当社は、上記基本方針に基づき、業績動向を踏まえた現金配当を前提としながら、安定配当を継続しつつ、利益成長による増配を目指す方針です。更なる企業価値向上を目指し、成長投資を可能とする内部留保の充実と、株主還元のバランスを意識いたします。

なお、剰余金の配当につきましては、期末配当の基準日を 12 月 31 日とする旨及び 6 月 30 日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これらの配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

(3) 内部留保資金の使途

内部留保資金につきましては、今後の経営環境の変化に柔軟に対応すべく、さらなる将来の成長のための投資に充当してまいりたいと考えております。

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(4) 過去3決算期間の配当状況等

	第22期 (2021年12月期)	第23期 (2022年12月期)	第24期 (2023年12月期)
1株当たり連結当期純利益	170.90円	199.16円	267.76円
1株当たり年間配当金 (内1株当たり中間配当金)	50.00円 (－)	55.00円 (－)	55.00円 (－)
実績連結配当性向	29.3%	27.6%	20.5%
自己資本連結当期純利益率	11.9%	12.4%	15.1%
連結純資産配当率	3.5%	3.4%	3.1%

(注) 1. 実績連結配当性向は、1株当たり年間配当金を1株当たり連結当期純利益で除した数値であります。
2. 自己資本連結当期純利益率は、親会社株主に帰属する当期純利益を自己資本（連結純資産合計から非支配株主持分を控除した額で期首と期末の平均）で除した数値であります。
3. 連結純資産配当率は、1株当たり年間配当金を1株当たり連結純資産（期首と期末の平均）で除した数値であります。

6. その他

(1) 配分先の指定

該当事項はありません。

(2) 潜在株式による希薄化情報

該当事項はありません。

(3) 過去のエクイティ・ファイナンスの状況等

① 過去3年間に行われたエクイティ･ファイナンスの状況

払込期日	手取概算額	調達後資本金	調達後資本準備金
2024年4月19日	23,999,660円 譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分	3,048百万円	3,026百万円
2024年5月17日	235,234,470円 譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分	3,048百万円	3,026百万円

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

②過去3決算期間及び直前の株価等の推移

	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期	2024年12月期
始　値	1,664円	1,721円	1,836円	2,175円
高　値	1,920円	2,152円	2,368円	2,830円
安　値	1,610円	1,645円	1,776円	2,080円
終　値	1,719円	1,856円	2,182円	2,766円
株価収益率	10.06倍	9.32倍	8.15倍	－

（注）1. 2024年12月期の株価については、2024年7月10日現在で表示しています。
2. 株価収益率は決算期末の株価（終値）を当該決算期の1株当たり連結当期純利益で除した数値です。なお、2024年12月期については、期中であるため記載しておりません。

③過去5年間に行われた第三者割当増資等における割当先の保有方針の変更等

該当事項はありません。

（4） ロックアップについて

一般募集に関連して、当社株主である松岡哲也、合同会社松岡、西羅弘文及び入江賢治は野村證券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間（以下「ロックアップ期間」という。）中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、原則として当社株式の売却等を行わない旨合意しております。

また、当社は野村證券株式会社に対し、ロックアップ期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換もしくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得もしくは受領する権利を付与された有価証券の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当増資及び株式分割による新株式発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

上記のいずれの場合においても、野村證券株式会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容を一部もしくは全部につき解除できる権限を有しております。

以　上

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行及び自己株式処分並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。