

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

2024年7月



地主株式会社

JINUSHI Co., Ltd.

この目論見書により行う株式9,287,356,929円（見込額）の募集（一般募集）及び株式1,452,785,247円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を2024年7月11日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

したがって、発行価格及び売出価格等については、今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

1 募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（*2）又はその委託もしくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（*2）に係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2024年7月12日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2024年7月23日から2024年7月26日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

*3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

2 今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額、一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額、発行価額の総額の計、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（〔URL〕<https://www.jinushi-jp.com>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

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

発行価格 未定

売出価格 未定

地主株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目5番1号

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。

経営理念

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



当社の特徴

土地を買う。土地を貸す。貸している土地を売る。

そして投資家の資金を運用する。

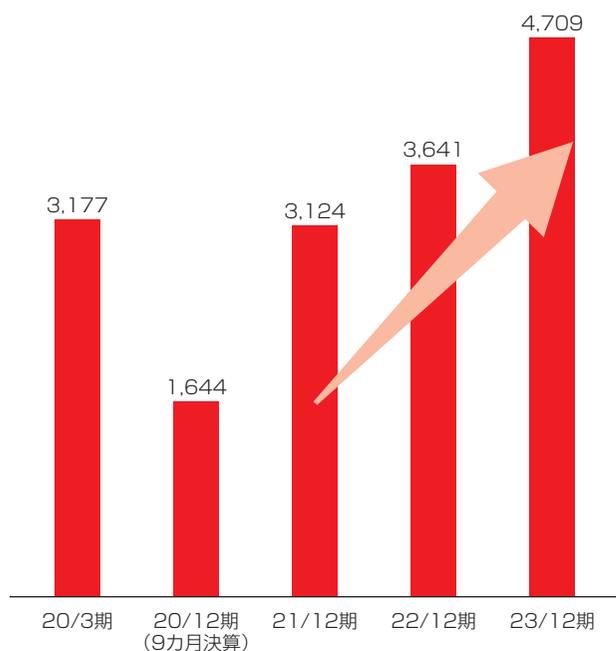
土地のみに投資する、JINUSHIビジネスに特化した

不動産金融商品のメーカーとして、

事業を拡大。



■ 親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）



底地に特化

「底地案件といえば当社」と、JINUSHIビジネスに適した情報が集まります

豊富な開発実績

2000年の創業来、20年超にわたって底地を開発。投資家に対し最適な投資機会を提供しています

独自のネットワーク

独自のネットワークを確立し、信用力の高いテナントとリレーションを構築しています

地主リート^{※1}

地主リートの運用を通じ、土地の仕入から売却、資産管理までの一貫した収益モデルを構築しています

※1. 当社の100%子会社である地主アセットマネジメント株式会社が運用を受託する地主プライベートリート投資法人（以下「地主リート」という。）を指します。

1. 拡大する底地マーケット

リーマンショックを経て、底地の安定性への理解が広まり、
底地マーケット（累積取引金額）の規模は**5.8兆円に拡大**

底地マーケット（累積取引金額）推移^{*1}



インフレ局面で注目が集まるJINUSHIビジネス

不動産投資において、賃料上昇が顕在化しにくい一方、水道光熱費等の費用が増加。収益悪化の可能性が高まる認識^{*2}
土地のみに投資をするJINUSHIビジネスは、様々な変動要素を排除しており、強みが一段と増す機会に

地主

JINUSHI
ビジネス

不動産投資における主な変動要素^{*3}

賃貸収入	賃料変動リスク	空室リスク	
賃貸原価	販促・広告宣伝費	リーシング	清掃費
	固定資産税	水道光熱費	保険料
	減価償却費	修繕費	
営業外費用	金利	土地のみに投資をする JINUSHIビジネスの変動要素	
その他支出	リニューアル	リノベーション	設備投資

※1. 一般財団法人日本不動産研究所が、以下①～②に基づき算出したデータです。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 ②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、非公表事例も含めた取引金額を予測

※2. 当社が公開情報やマーケットデータ等を参考に当社の考えを記載したものであり、その内容を保証するものではありません。

※3. 土地のみに投資をするため、不動産投資における建物に関わる様々な諸費用等の負担がないことを説明するためのイメージ図であり、その内容を保証するものではありません。

2. JINUSHIビジネスとは

JINUSHIビジネスは、**土地のみに投資する**定期借地権を活用した独自の不動産投資手法
テナントから頂く借地料を**長期安定の不動産金融商品として投資家に提供**

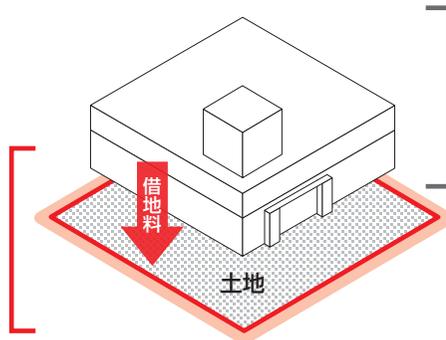
多種多様なテナントと20年から50年程度の長期の定期借地権設定契約を締結



※1

地主
JINUSHI
ビジネス

当社は
地主として
土地のみに投資



建物は
テナント負担で
建設・所有・運営

自然災害やマーケットボラティリティに強い
長期安定の不動産金融商品として投資家に提供

経営学の観点から独自性・収益性の高さを評価

当社は、2023年度 ポーター賞を受賞しました。ポーター賞は、競争戦略論の第一人者として知られる経営学の権威
マイケル・ポーター氏協力のもと2001年に創立され、各業界をリードする有力企業が受賞してきた歴史ある賞です



ポーター賞（一橋大学主催）は、製品、プロセス、経営手腕においてイノベーションを起こし、これを土台として独自性がある戦略を実行し、業界において高い収益性を達成・維持している企業を表彰しています

※1. 当社がこれまでJINUSHIビジネスとして取り組んだ案件のテナントが建築した写真であり、当社が保有しているものではありません。なお、テナントとは、当社と定期借地権（事業用定期借地権を含む）設定契約を締結したことがある事業会社を指します。

3. JINUSHIビジネスの4つのステップ

JINUSHIビジネスは4つのステップで構成

土地の仕入から売却、その後の投資家の資金運用まで一貫した収益モデルを構築

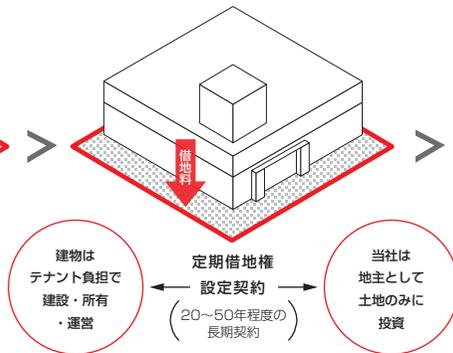
STEP 1 土地を買う

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



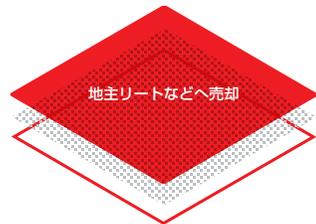
STEP 2 土地を貸す

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



STEP 3 貸している土地を売る

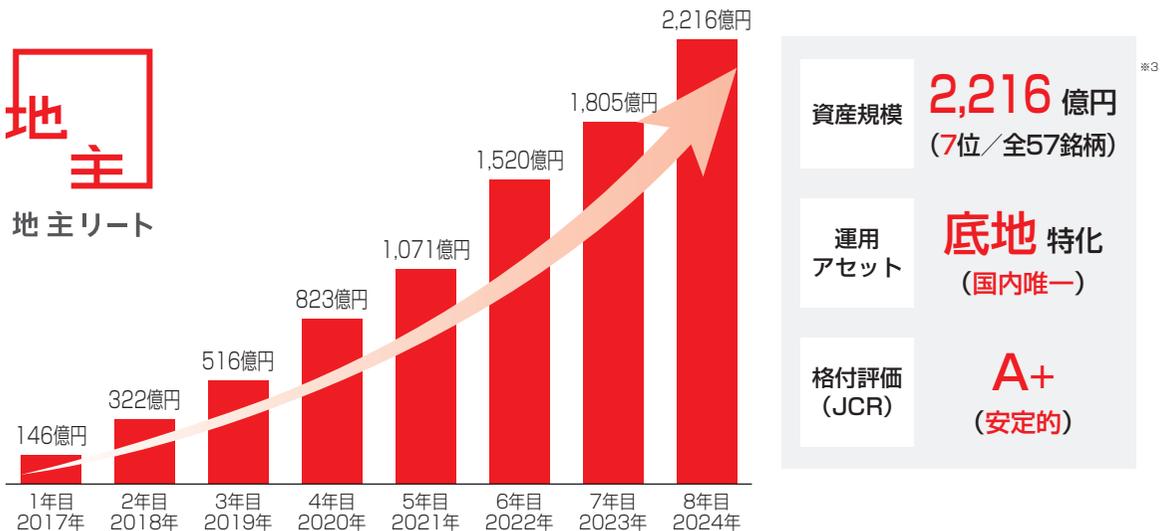
長期安定キャッシュフローが見込める安全な不動産金融商品として、地主リートなどへ売却します



STEP 4 投資家の資金を運用する

国内唯一の底地特化型の私募リート^{*1}として、機関投資家の資金を長期安定運用。運用開始以後8年連続で増資。長期かつ安定した事業運営を望むテナントからも「安定地主」としての評価を確立しています

地主リート資産規模推移^{*2}



^{*1} 私募リートとは、非上場のオープンエンド型不動産投資信託であり、主要な投資者は機関投資家となります。また国内唯一とは2024年3月末時点公表事実（J-REITは東証上場銘柄より、私募リートは一般社団法人不動産証券化協会公表銘柄）に基づくものです。

^{*2} 地主リートの運用資産残高を記載しており、各年12月末時点の取得時鑑定評価額を記載しております。なお、2024年のみ、2024年1月10日時点の数値を記載しております。

^{*3} 2024年1月10日時点となります。また、資産規模の順位については、私募リートにおける順位となり、2024年3月末時点における一般社団法人不動産証券化協会のデータに基づきます。

4. 成長戦略

当社は、3つの成長戦略を軸に、更なる事業拡大を目指しています

(1) テナント業種の多様化

社名変更を契機に、スーパーやドラッグストアなどの生活必需品を扱うテナントに加え、ホスピスや老人ホーム、物流など、社会のインフラを担うテナントとの取引を拡大

生活必需品を扱うテナント		+	社会インフラを担うテナント		
● スーパー	● ドラッグストア		● ホスピス	● 家族葬	● 老人ホーム
● ホームセンター	● 家電量販店	● 学校	● 保育園	● 物流	

多種多様なテナント業種		
スーパー	病院・健診センター	複合商業施設
ドラッグストア	学校・保育園	ショッピングモール
カーディーラー	スポーツクラブ	自動車展示場
飲食店	ブライダル	老人ホーム
家族葬	ディスカウントストア	自動車整備場
ホームセンター	物流・データセンター	自動車用品販売
家電量販店	ガソリンスタンド	ゴルフ練習場
ホテル	住宅展示場	コンビニエンスストア
工場・倉庫	ホスピス	衣料品販売



スーパー



ドラッグストア



ホームセンター



家電量販店



物流



ホテル



ホスピス



家族葬



保育園

※1. 当社がこれまでJINUSHIビジネスとして取り組んだ案件のテナントが建築した写真であり、当社が保有しているものではありません。なお、テナントとは、当社と定期借地権（事業用定期借地権を含む）設定契約を締結したことの事業会社を指します。

(2) 事業エリアの拡大

JINUSHIビジネスは、**政令指定都市を中心に様々なエリアで展開**^{※1}
 東京、大阪、名古屋、福岡を拠点に事業を推進

JINUSHIビジネスの事業エリア

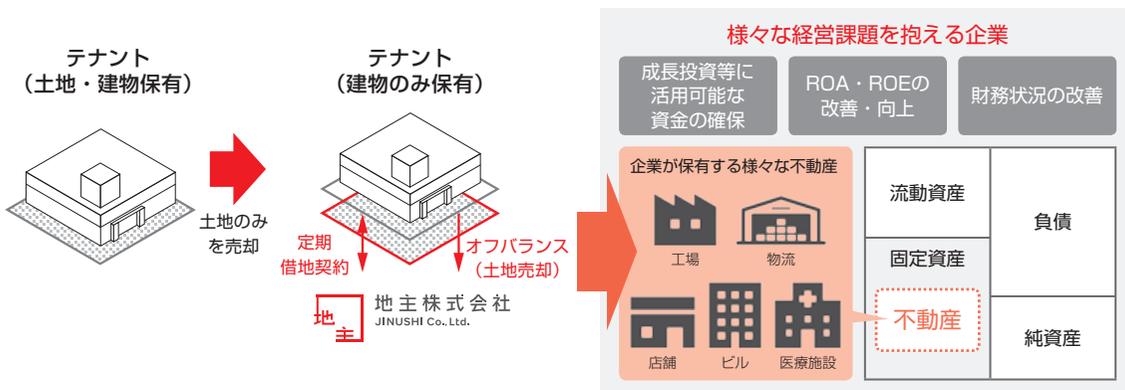
- 対象エリアは幅広く、政令指定都市を中心に事業機会が多数存在
- 人口集積が進む場所を見定め、長期に需要がある土地に厳選して投資



※2 国土地理院地図（白地図）に当社開発実績をプロット（市区町村単位）

(3) 土地のオフバランス提案

既存の土地建物案件に対し、財務体質改善等の観点で、**土地のオフバランスを提案**
 再開発等のアップサイドを目指さない安定地主という方針を地主リートとともに訴求



テナントから見た「土地のオフバランス」活用のメリット

変わらない運営環境

建物は自社保有のため、改装や追加設備投資等が柔軟に可能

手間がかからない

主な手続きは、土地の土壌汚染調査や境界測定のみ

安定地主「地主リート」

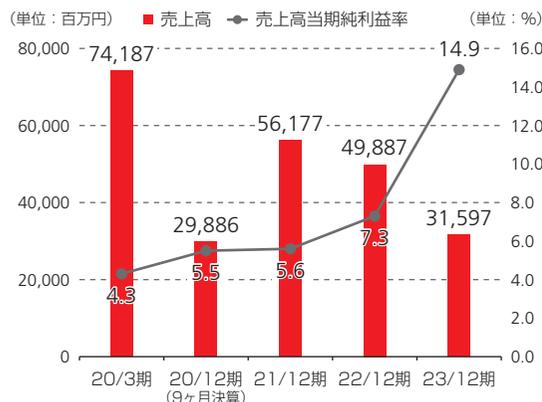
地主リートは、契約満了時は再契約を前提、再開発や無理な賃料増額を要請しない為、テナントは安心して事業を継続可能

※1. 記載されたエリア以外の事業展開を行う可能性を否定するものではありません。

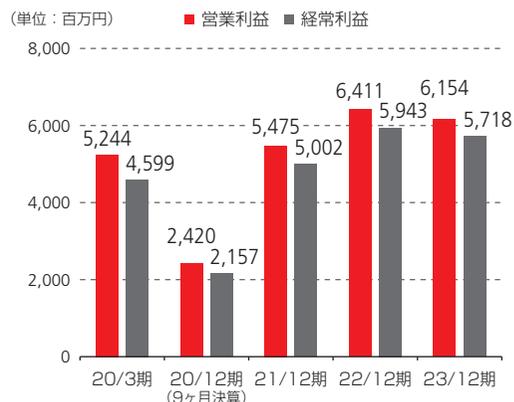
※2. 当社がこれまで開発した実績を国土地理院地図に市町村単位でプロットしたものであり、正確な位置を保証するものではありません。

5. 主要な連結経営指標

売上高／売上高当期純利益率



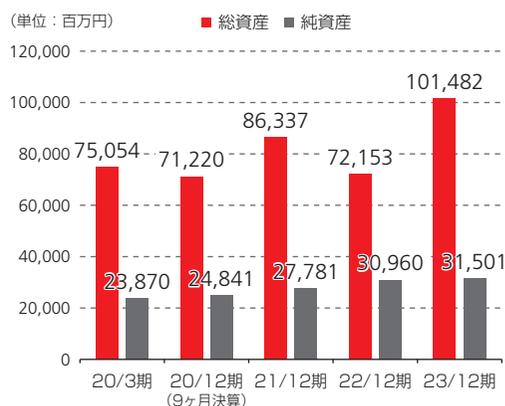
営業利益／経常利益



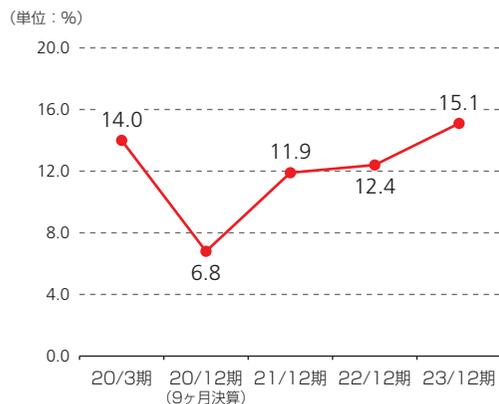
親会社株主に帰属する当期純利益



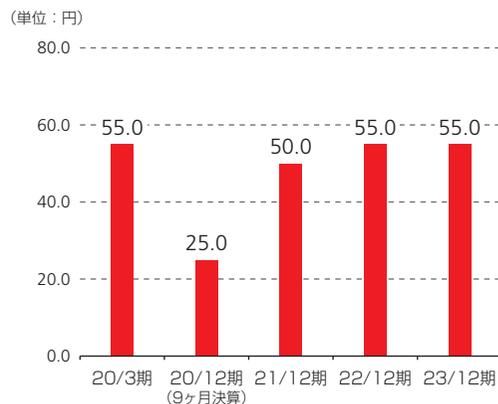
総資産／純資産



自己資本利益率 (ROE)



1株当たり配当金



※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日に変更しました。また、国内子会社の決算期も3月31日から12月31日に変更しました。これに伴い、決算期変更の経過期間となる20/12期は、2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間となります。なお、当社及び国内子会社は4月1日から12月31日までの9ヶ月間、12月決算の海外子会社は1月1日から12月31日までの12ヶ月間です。

※2. 「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22/12期の期首から適用しており、22/12期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標となっています。

目次

頁

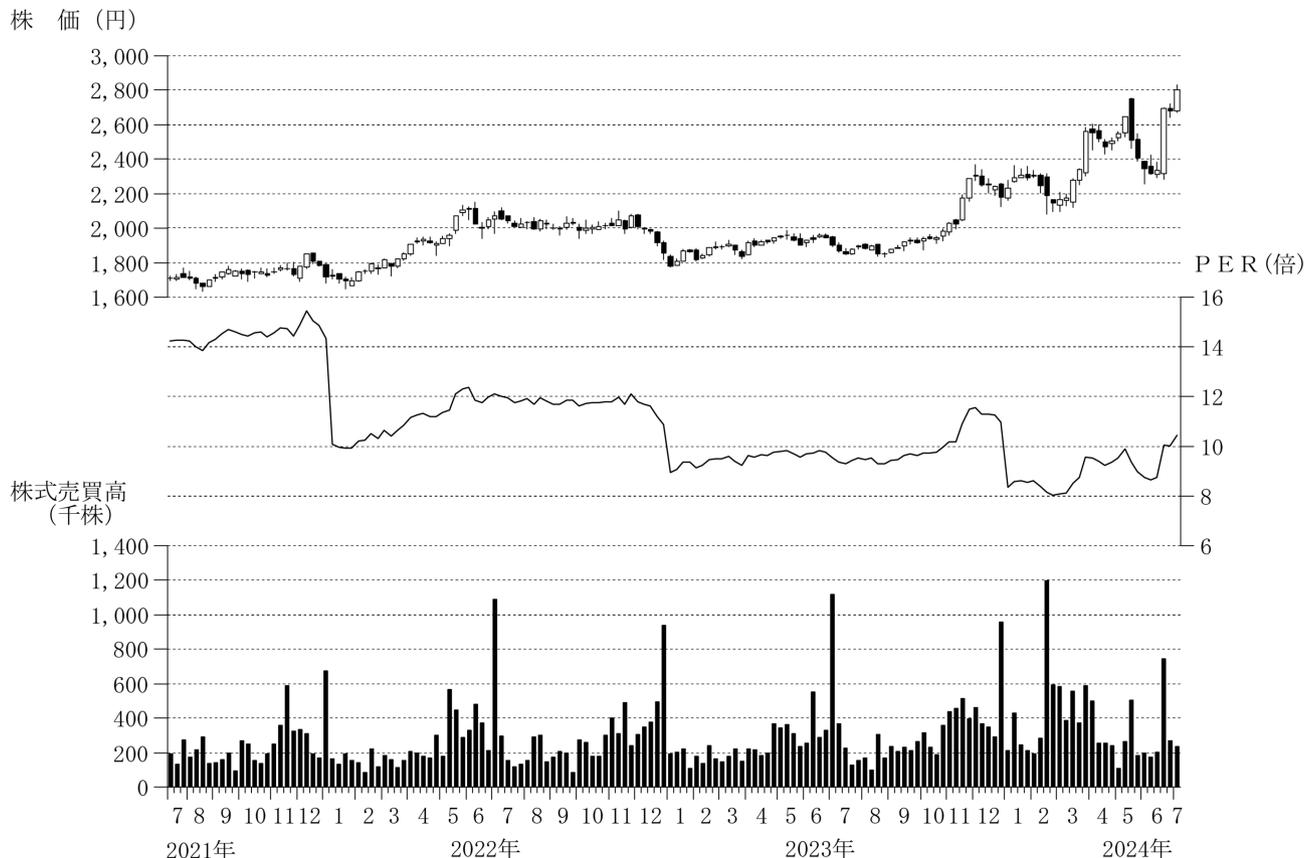
【表紙】	
[株価情報等]	
1 【株価、PER及び株式売買高の推移】	1
2 【大量保有報告書等の提出状況】	1
第一部 【証券情報】	2
第1 【募集要項】	2
1 【新規発行株式】	2
2 【株式募集の方法及び条件】	2
3 【株式の引受け】	4
4 【新規発行による手取金の使途】	5
第2 【売出要項】	6
1 【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】	6
2 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】	6
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	7
第3 【第三者割当の場合の特記事項】	8
第二部 【公開買付け又は株式交付に関する情報】	9
第三部 【参照情報】	9
第1 【参照書類】	9
第2 【参照書類の補完情報】	9
第3 【参照書類を縦覧に供している場所】	13
第四部 【提出会社の保証会社等の情報】	13
第五部 【特別情報】	13
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	14
事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移	15

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年7月11日
【会社名】	地主株式会社
【英訳名】	JINUSHI Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 西羅 弘文
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
【電話番号】	03 (6895) 0070 (代表)
【事務連絡者氏名】	財務本部長兼経理本部長 北川 雄哉
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
【電話番号】	03 (6895) 0070 (代表)
【事務連絡者氏名】	財務本部長兼経理本部長 北川 雄哉
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	一般募集 9,287,356,929円 オーバーアロットメントによる売出し 1,452,785,247円
	(注) 1 募集金額は、発行価額の総額の計であり、2024年7月5日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	2 売出金額は、売出価額の総額であり、2024年7月5日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【縦覧に供する場所】	地主株式会社 大阪支店 (大阪府大阪市中央区今橋四丁目1番1号) 地主株式会社 名古屋支店 (愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【株価、P E R及び株式売買高の推移】

2021年7月12日から2024年7月5日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R及び株式売買高の推移（週単位）は以下のとおりであります。



- (注) 1
- ・ 株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。
 - ・ 始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
 - ・ 終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

- 2 P E Rの算出は、以下の算式によります。

$$\text{P E R (倍)} = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益}}$$

- ・ 1株当たり当期純利益は、以下の数値を使用しております。

2021年7月12日から2021年12月31日については、2020年12月期有価証券報告書の2020年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益に9分の12を乗じて得た数値を使用（2020年12月期は決算期変更により、2020年4月1日から2020年12月31日までの9か月間となっているため）。

2022年1月1日から2022年12月31日については、2021年12月期有価証券報告書の2021年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2023年1月1日から2023年12月31日については、2022年12月期有価証券報告書の2022年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2024年1月1日から2024年7月5日については、2023年12月期有価証券報告書の2023年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2 【大量保有報告書等の提出状況】

2024年1月11日から2024年7月5日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出は、ありません。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	3,565,300株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社株式における標準となる株式 単元株式数 100株

(注) 1 2024年7月11日(木)開催の取締役会決議によります。

2 上記発行数は、2024年7月11日(木)開催の取締役会において決議された公募による新株式発行に係る募集株式数2,865,300株及び公募による自己株式の処分に係る募集株式数700,000株の合計であります。本有価証券届出書の対象とした募集(以下「一般募集」という。)のうち自己株式の処分に係る募集は、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第9条第1号に定める売付けの申込み又は買付けの申込みの勧誘であります。

3 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証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(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

4 一般募集とは別に、2024年7月11日(木)開催の取締役会において、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の野村証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。)を行うことを決議しております。

5 一般募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 ロックアップについて」をご参照下さい。

6 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

2【株式募集の方法及び条件】

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。)に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

(1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当	—	—	—
その他の者に対する割当	—	—	—
一般募集	新株式発行	2,865,300株	7,463,905,929
	自己株式の処分	700,000株	1,823,451,000
計(総発行株式)	3,565,300株	9,287,356,929	3,731,952,965

(注) 1 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。

2 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。

3 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、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します。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します。なお、一般募集における自己株式の処分に係る払込金額の総額は資本組入れされません。

4 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、2024年7月5日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【募集の条件】

発行価格 (円)	発行価額 (円)	資本組入額 (円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1、2 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)を仮条件とします。	未定 (注) 1、2	未定 (注) 1	100株	自 2024年7月29日(月) 至 2024年7月30日(火) (注) 3	1株につき発行価格と同一の金額	2024年8月1日(木) (注) 3

(注) 1 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、上記仮条件により需要状況を勘案した上で、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(発行価格等決定日)に、一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(当社が引受人より受取る1株当たりの払込金額)及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は資本組入額の総額を一般募集における新株式発行に係る発行数で除した金額とします。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額、一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額、発行価額の総額の計、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <https://www.jinushi-jp.com>) (以下「新聞等」という。)で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で2024年7月22日(月)から2024年7月26日(金)までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2024年7月23日(火)から2024年7月26日(金)までを予定しております。

したがって、

① 発行価格等決定日が2024年7月23日(火)の場合、申込期間は「自 2024年7月24日(水) 至 2024年7月25日(木)」、払込期日は「2024年7月29日(月)」

② 発行価格等決定日が2024年7月24日(水)の場合、申込期間は「自 2024年7月25日(木) 至 2024年7月26日(金)」、払込期日は「2024年7月30日(火)」

③ 発行価格等決定日が2024年7月25日(木)の場合、申込期間は「自 2024年7月26日(金) 至 2024年7月29日(月)」、払込期日は「2024年7月31日(水)」

④ 発行価格等決定日が2024年7月26日(金)の場合は上記申込期間及び払込期日のとおり、となりますのでご注意ください。

4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

5 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金及び自己株式の処分に対する払込金にそれぞれ振替充当します。

6 申込証拠金には、利息をつけません。

7 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、受渡期日は、

- ① 発行価格等決定日が2024年7月23日（火）の場合、「2024年7月30日（火）」
- ② 発行価格等決定日が2024年7月24日（水）の場合、「2024年7月31日（水）」
- ③ 発行価格等決定日が2024年7月25日（木）の場合、「2024年8月1日（木）」
- ④ 発行価格等決定日が2024年7月26日（金）の場合、「2024年8月2日（金）」

となりますのでご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(3) 【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄の金融商品取引業者の本店及び全国各支店で申込みの取扱いをいたします。

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 本店営業部	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

3 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	2,638,200株	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金及び自己株式の処分に対する払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額をそれぞれ払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。ただし、一般募集における価額（発行価格）と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	320,900株	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	320,900株	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	285,300株	
計	—	3,565,300株	—

4 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額 (円)	発行諸費用の概算額 (円)	差引手取概算額 (円)
9,287,356,929	38,000,000	9,249,356,929

- (注) 1 払込金額の総額（発行価額の総額の計）、発行諸費用の概算額及び差引手取概算額は、一般募集における新株発行及び自己株式の処分に係る、それぞれの額の合計額であります。
- 2 引受手数料は支払われないため、「発行諸費用の概算額」は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。
- 3 払込金額の総額（発行価額の総額の計）は、2024年7月5日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【手取金の使途】

上記差引手取概算額9,249,356,929円については、一般募集と同日付をもって決議された本件第三者割当増資の手取概算額上限1,386,856,071円と合わせ、手取概算額合計上限10,636,213,000円について、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あります。

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。「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です。当社はJINUSHIビジネスを通じて、長期的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を投資家に提供しております。投資家においてもJINUSHIビジネスの商品特性に対する理解が進展しており、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広がり、今後も大きな可能性があると考えております。当社は、2022年2月に公表した中期経営計画においてJINUSHIビジネスの拡大と地主リート（注）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おります。2023年12月期の開発用地の仕入は、83件58,800百万円となり、過去最高の年間仕入契約件数となり、2024年12月期も堅調に推移しております。

上記の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。

- (注) 当社の100%子会社である地主アセットマネジメント株式会社が運用を受託する地主プライベートリート投資法人（以下「地主リート」という。）を指します。

第2【売出要項】

1【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	534,700株	1,452,785,247	東京都中央区日本橋一丁目13番1号 野村証券株式会社

(注) 1 オーバーアロットメントによる売出しは、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証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。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、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。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（一般募集における新株式発行に係る発行価額の総額、一般募集における自己株式の処分に係る発行価額の総額、発行価額の総額の計、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://www.jinushi-jp.com>）（新聞等）で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

3 売出価額の総額は、2024年7月5日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

2【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格 (円)	申込期間	申込単位	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及 び氏名又は名称	元引受契約 の内容
未定 (注) 1	自 2024年7月29日(月) 至 2024年7月30日(火) (注) 1	100株	1株につき 売出価格と 同一の金額	野村証券株式会 社の本店及び全 国各支店	—	—

(注) 1 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一といたします。

2 株式の受渡期日は、2024年8月2日（金）（※）であります。

※ ただし、株式の受渡期日については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」における受渡期日と同一といたします。

3 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

4 申込証拠金には、利息をつけません。

5 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

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（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、534,700株を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、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（本件第三者割当増資）を、2024年8月27日（火）を払込期日として行うことを決議しております。（注）1

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。）（注）2）、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。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れは行われません。したがっ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ず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当増資における新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）1 本件第三者割当増資の内容は以下のとおりであります。

- | | |
|----------------------|---|
| (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発行価額と同一とする。 |
| (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 |

2 シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2024年7月23日（火）の場合、「2024年7月26日（金）から2024年8月21日（水）までの間」
- ② 発行価格等決定日が2024年7月24日（水）の場合、「2024年7月27日（土）から2024年8月21日（水）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が2024年7月25日（木）の場合、「2024年7月30日（火）から2024年8月21日（水）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が2024年7月26日（金）の場合、「2024年7月31日（水）から2024年8月21日（水）までの間」

（水）までの間」
となります。

2 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証券株式会社に対し、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、野村証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、当社は野村証券株式会社に対し、ロックアップ期間中、野村証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、野村証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。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第24期（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）2024年3月25日関東財務局長に提出

2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第25期第1四半期（自 2024年1月1日 至 2024年3月31日）2024年5月13日関東財務局長に提出

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2024年7月11日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を2024年3月26日に関東財務局長に提出

4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2024年7月11日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を2024年5月10日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）の提出日以後本有価証券届出書提出日（2024年7月11日）までの間において、当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」について生じた変更その他の事由はありません。

以下の内容は、当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであります。

また、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本有価証券届出書提出日（2024年7月11日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載すべき将来に関する事項もありません。なお、当該有価証券報告書等に記載された将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

[事業等のリスク]

以下において、当社グループの事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。なお、当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対処に努める方針であります。当社グループの株式に関する投資判断は、以下の記載事項及び本項以外の記載事項を、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、本文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 事業について

① 事業環境について

当社グループは、自らが土地を買って、建物建設を望むテナントを誘致し、定期借地権により長期に賃貸し、当該テナントから賃貸収入を確保したうえで、その土地を不動産金融商品として地主リート等に売却するというJINUSHIビジネスをメインに事業展開を行っております。

当社グループが展開する事業は、景気あるいは不動産市況の変動、金利の上下動等の諸情勢の変化によっては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

② 競合について

当社グループは、従来、一定の人口集積があり、住宅地として価値の高い地方都市や大都市近郊の物件を取扱い対象としておりましたが、加えて、現在では東京圏・大都市近隣の物件の取得にも注力しております。

当該東京圏・大都市近隣は特に大手デベロッパー等との厳しい競合が考えられ、当社グループが優良な物件を取得できなくなった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、不動産を取得する際には、その土地の立地条件・周辺環境・地盤・土壌汚染・価格等について調査・検討を行い、その結果に基づいて適正な条件で不動産を取得しております。しかしながら、適正な条件により不動産を取得できなかった場合は、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 資産の取得及び売却について

当社グループは不動産投資事業において、不動産保有リスクの低減を図るために、誘致するテナントとの間で定期借地権設定予約契約の締結を行い、地主リートや、事業会社、不動産ファンド等の売却先とは購入意向を確認した上で不動産を取得することを原則としております。

また、安定的な売却先を確保し、また当社の今後の成長を見据えて、2016年11月10日付で、当社と地主リート及び当社の100%子会社である地主AMの3社間で「スポンサーサポート契約」を締結しております。

そのほか安定的な売却先を確保するために、2014年11月17日付で、KDX不動産投資法人（旧ケネディクス商業リート投資法人）およびその資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社との間で、サポート契約（その後の変更も含む）を締結しております。

加えて、当社及び地主AMは、2019年11月18日付で三井住友ファイナンス&リース株式会社の100%子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社と、2019年12月10日付でみずほリース株式会社の100%子会社であるエムエル・エステート株式会社とそれぞれ、販売用不動産（信託受益権を含む）の包括的な売買取引に係る枠を設定する旨の基本協定書を締結しております。さらに、2022年11月14日に売買枠設定期間、並びに優先交渉権の行使期間を延長する変更覚書をそれぞれ締結しております。

しかしながら、テナントの出店方針に合致した土地の確保ができない場合、又は上記スポンサーサポート契約、基本協定書の内容に変更が生じ、不動産の売却先が確保できない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 災害等のリスクについて

JINUSHI ビジネスは経年劣化の無い土地のみを主に取扱い、定期借地契約により、変動のない長期安定収益が見込めるため、自然災害と収益ボラティリティに強い特徴があります。

しかしながら、当社グループが保有する不動産が地震、津波、テロ、暴動等の不測の事故・自然災害により滅失、劣化又は毀損した場合、賃貸料収入の激減等の事態が発生する可能性があります。このため、当社グループは、かかるリスクを可能な限り回避するため、保険加入を行っておりますが、保険事故に該当しない事由により不動産が滅失、劣化又は毀損した場合や、保険事故に該当する事由により不動産が滅失、劣化又は毀損したときでも保険金によって損失を補填できない場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 土壌汚染及び地中埋設物の対策について

当社グループが不動産を取得する際には、土壌汚染及び地中埋設物による当社グループの費用負担や建築スケジュールへの影響を回避するために、原則売主負担による土壌汚染及び地中埋設物の調査及び除去をしております。土壌汚染及び地中埋設物が確認された場合は、当該不動産の取得中止又は専門業者による土壌汚染及び地中埋設物の除去等を売主の負担で実施した後に取得しておりますが、上記の調査によっても土壌汚染及び地中埋設物の状況について事前にすべてを認識及び除去できないことがあります。そのため、取得した不動産に事前の調査においても認識されていなかった土壌汚染及び地中埋設物が発見された場合、当初の事業スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 海外事業について

イ. 海外における事業

当社グループは、米国で事業を行っております。当該各国の経済、政情や政府による規制等に起因した予期せぬ事象が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に悪影響を与える可能性があります。

ロ. 為替レートの変動

当社グループは、各地域における現地の財務諸表等を、連結財務諸表作成のために円換算しております。換算時の為替レートが変動した場合には、もとの現地通貨における価値が変わらなかったとしても、円換算後の価値

に影響を与える可能性があります。

⑦ 情報セキュリティリスクについて

当社グループは事業等において個人情報を取り扱っております。サイバー攻撃や当社グループ役職員による情報漏洩が発生した場合およびシステム障害等により、当社グループの利用するシステムが停止した場合には、当社グループの社会的信用力の低下等により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 経営成績、財政状態について

① 経営成績の変動について

当社グループの不動産投資事業は、投資案件1件当たりの取引金額が多額であること、またテナントによる店舗建築に係る許認可・工期等に相当の期間を要し、当初の売却スケジュールが変更になる等により、投資案件の売上計上時期等が変更される可能性があります。そのような場合、各期の経営成績が大きく変動するため、過年度の財政状態及び経営成績だけで今後の当社グループの業績を判断するには不十分な面があります。

なお、当社グループの主要な経営指標等の推移は次のとおりであります。

回次	第20期 (連結)	第21期 (連結)	第22期 (連結)	第23期 (連結)	第24期 (連結)
決算年月	2020年3月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高合計(百万円)	74,187	29,886	56,177	49,887	31,597
不動産投資事業	73,533(注)1	29,455	55,157	48,236	29,948
サブリース・賃貸借・フ ァンドフィー・個人投資 家向け事業	647	415	996	1,457	1,638
企画・仲介事業	6	16	23	194	10
営業利益(百万円)	5,244	2,420	5,475	6,411	6,154
経常利益(百万円)	4,599	2,157	5,002	5,943	5,718
親会社株主に帰属する当期純 利益(百万円)	3,177	1,644	3,124	3,641	4,709
純資産額(百万円)	23,870	24,841	27,781	30,960	31,501
総資産額(百万円)	75,054	71,220	86,337	72,153	101,482

(注) 1. セグメント間の取引相殺消去後の金額であります。

2. 第21期より決算期を3月31日から12月31日に変更しました。また、国内子会社の決算期も3月31日から12月31日に変更しました。これに伴い、決算期変更の経過期間となる第21期は、2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間となります。当社及び国内子会社は4月1日から12月31日までの9ヶ月間、12月決算の海外子会社は1月1日から12月31日までの12ヶ月間であります。

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期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標となっております。

② 引渡し等に係る業績変動について

不動産の販売における売上は、売買契約を締結した時点ではなく、不動産の引渡し時点において計上されます。そのため、何らかの理由により、引渡し時期が決算期末を越えて遅延した場合には、各期の当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 有利子負債への依存について

当社グループはJINUSHIビジネスを基本戦略に据えた事業展開に注力しており、その不動産取得資金については、大半を金融機関からの借入により調達していることから、有利子負債残高及び総資産に占める有利子負債の占める割合(有利子負債依存度)は、他業種・業界と比べて高くなっており(当社グループの有利子負債残高及び有利子負債依存度等は、下表のとおりであります)。そのため、今後、金融市場や金融政策の動向等に変動が生じた場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは資金調達にあたって、特定の金融機関に集中しないように努めておりますが、何らかの理由により資金調達が不調に終わった場合には、不動産の取得や開発等に支障が生じ違約金等が発生することにより、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

回次	第20期 (連結)	第21期 (連結)	第22期 (連結)	第23期 (連結)	第24期 (連結)
決算年月	2020年3月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
有利子負債残高(百万円)	46,564	43,300	49,812	37,165	62,774
総資産額(百万円)	75,054	71,220	86,337	72,153	101,482
有利子負債依存度(%)	62.04	60.80	57.7	51.5	61.86

(注) 有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金(1年内返済予定額を含む。)及びリース債務の合計額であります。

④ 保有不動産に評価損等が生じる可能性について

当連結会計年度におきましても、販売用不動産の総資産に占める割合は高く、さらにJINUSHIビジネスの拡大に伴い、販売用不動産は今後も増加するものと考えております。

当社グループは、不動産投資事業において、過去の実績や経験等を活かし、在庫リスクの削減に努めておりますが、不動産取得から販売まで長期間を要し、その間に土地価格等が変動した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当連結会計年度末日において、業績に重要な影響を与えるような減損が生じる可能性は低いものと判断しておりますが、今後の経済情勢の悪化等により、減損処理が必要となった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 法令等について

① 法的規制について

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」「大規模小売店舗立地法」「都市計画法」「国土利用計画法」等の多岐にわたる法的規制を受けております。当社グループはこれらの法令等を遵守して事業活動を行っておりますが、将来において法令等の改正が行われた場合又は新たな法的規制が設けられた場合には、当初の事業計画、スケジュールの変更や追加費用等が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

② 法令遵守について

当社グループは、「会社法」、「金融商品取引法」、「個人情報保護法」、「労働基準法」等の多岐にわたる法令等のもとで事業活動を行っており、法令遵守のための体制を整備し、これらの法令等を遵守しております。しかしながら、将来何らかの法令違反により、当社グループの社会的信用力の低下や当社グループの許認可及び登録の取消し等により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 組織について

① 特定の人物への依存について

当社の代表取締役社長である西羅弘文は、経営方針や事業戦略の決定及びその遂行において極めて重要な役割を果たしております。当社グループでは、適切な権限委譲や合議制による意思決定等を行うことによって、同氏に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により同氏が当社グループの経営に関与することが困難になった場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

② 人材確保について

当社グループの主力事業である不動産投資事業においては、その事業活動において複雑な権利調整や近隣対策等の高度な知識や経験が要求される場合があります。当社グループは組織的に蓄積したノウハウをもって既存従業員各人の能力を向上させるとともに、外部から優秀な人材を採用することで、より効率的な事業運営の実現に努める方針であります。しかしながら、これらの人材の育成・採用が予定通りに進まない場合や、在籍している人材が流出した場合には、当社グループの今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(5) その他

重要な訴訟事件等の発生及び発生の可能性

当社グループは、現時点において重要な訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、当社グループが売却した物件における瑕疵の発生、当社グループが管理する物件における管理状況に対するクレーム又はこれらに起因する訴訟、その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

地主株式会社 本店

(東京都千代田区丸の内一丁目5番1号)

地主株式会社 大阪支店

(大阪府大阪市中央区今橋四丁目1番1号)

地主株式会社 名古屋支店

(愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号)

株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

会社名	地主株式会社
代表者の役職氏名	代表取締役社長 西羅 弘文

- 1 当社は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当社の発行する株券は、東京証券取引所に上場されております。
- 3 当社の発行済株券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。

38,387百万円

(参考)

(2022年5月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数	
2,053円 ×	18,285,800株 =	37,540百万円

(2023年5月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数	
1,901円 ×	18,285,800株 =	34,761百万円

(2024年5月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数	
2,344円 ×	18,285,800株 =	42,861百万円

事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移

1 事業内容の概要（2024年7月11日現在）

当社グループ（当社、子会社21社）は、2024年12月期第1四半期連結累計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、「不動産投資事業」、「不動産賃貸事業」及び「資産運用事業」の3つを報告セグメントとしています。報告セグメントの概要は以下の通りです。

不動産投資事業	土地のみに投資を行い、テナントと長期の定期借地契約を締結し、建物投資はテナントが行うため追加投資を必要としない、安定的な収益が長期にわたって見込める不動産投資手法であるJINUSHIビジネスにより、当社グループが開発した不動産金融商品を地主リート等に売却する事業を行っております。
不動産賃貸事業	当社グループが開発した不動産金融商品を自ら保有し賃貸収益を得る長期賃貸事業や当社グループが土地所有者から土地を借り受けてテナントに転貸するサブリース事業、不動産特定共同事業を活用し個人投資家向け不動産金融商品「地主倶楽部」の提供を行う不動産特定共同事業を行っております。
資産運用事業	地主リート等から資産運用業務や運営管理業務を当社グループが受託し、アセットマネジメント報酬やプロパティマネジメント報酬を得る事業を行っております。

(1) 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ビジネスは、不動産投資におけるリスクを抑え、自然災害やマーケットボラティリティに強い、安定的な収益が長期にわたって見込める安全な不動産金融商品を提供しています。

当社グループが土地を取得すると同時にテナントを誘致し、20年から50年程度の定期借地契約をテナントと締結いたします。この開発した底地（借地権の付着した土地所有権）を不動産金融商品として、地主リートをはじめ、事業会社、個人投資家、私募ファンドや不動産投資信託（J-REIT）等に売却し、売却収益を得ております。

(2) 不動産賃貸事業

① 長期賃貸事業

当社グループが開発した不動産金融商品を自ら保有し賃貸収益を得ております。

② サブリース事業

当社グループが土地所有者から土地を借り受けて、商業施設、ホスピス、物流施設等、立地に適した使用用途を提案し、テナントに土地を転貸することにより賃貸収益を得ております。

③ 不動産特定共同事業

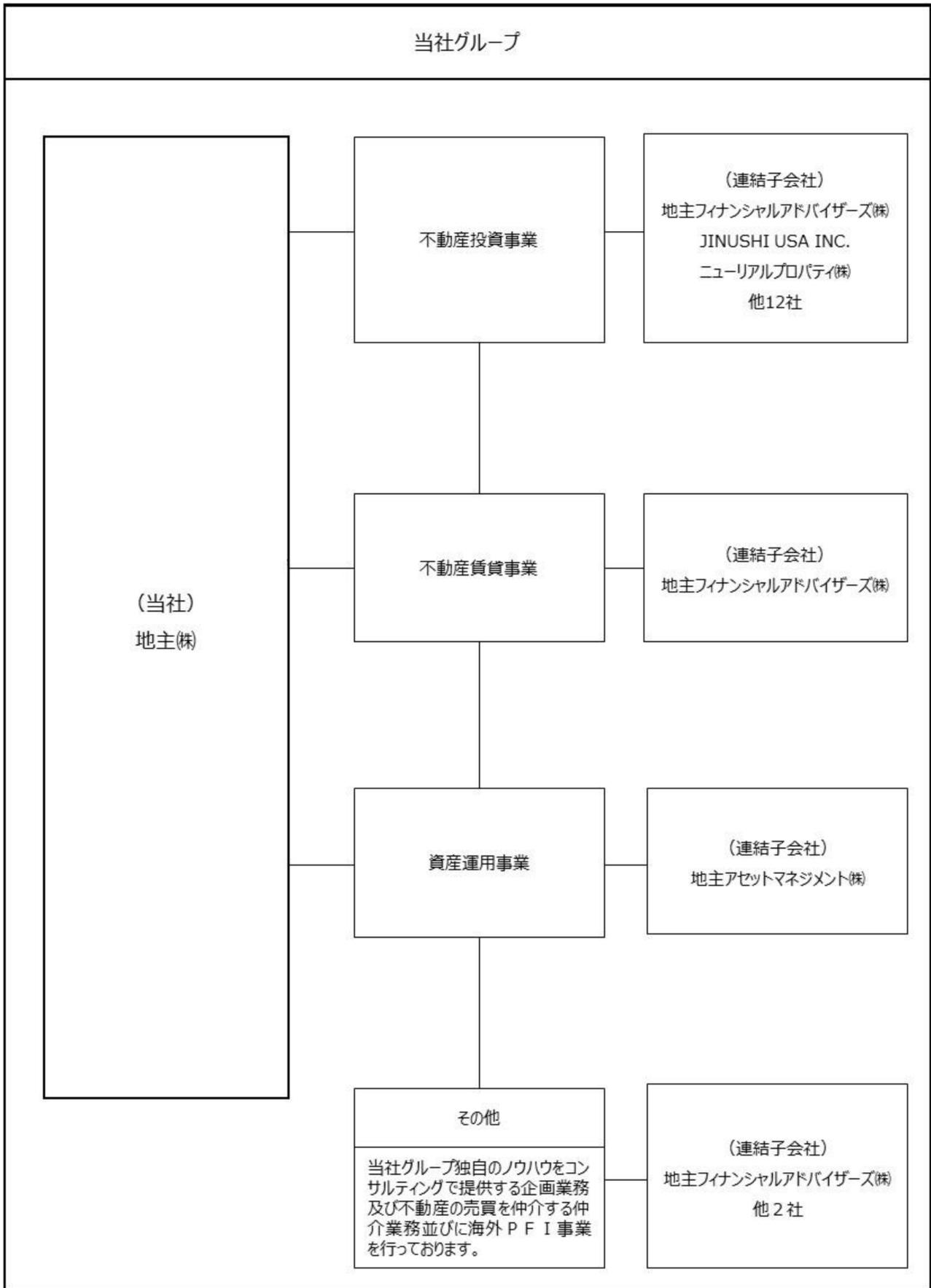
不動産特定共同事業を活用し、個人投資家向け不動産金融商品「地主倶楽部」の提供を行っております。

(3) 資産運用事業

地主リート等から資産運用業務や運営管理業務を当社グループが受託し、アセットマネジメント収益やプロパティマネジメント収益を得ております。

事業の系統図は次のとおりであります。

(事業系統図)



2 主要な経営指標等の推移

(1) 連結経営指標等

回次	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	2020年3月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (百万円)	74,187	29,886	56,177	49,887	31,597
経常利益 (百万円)	4,599	2,157	5,002	5,943	5,718
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,177	1,644	3,124	3,641	4,709
包括利益 (百万円)	2,974	1,976	3,397	4,042	4,991
純資産額 (百万円)	23,870	24,841	27,781	30,960	31,501
総資産額 (百万円)	75,054	71,220	86,337	72,153	101,482
1株当たり純資産額 (円)	1,305.43	1,358.52	1,519.30	1,690.17	1,915.86
1株当たり当期純利益 (円)	174.59	89.94	170.90	199.16	267.76
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	174.41	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	31.8	34.9	32.2	42.8	30.9
自己資本利益率 (%)	14.0	6.8	11.9	12.4	15.1
株価収益率 (倍)	7.66	18.65	10.06	9.32	8.15
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	29,681	3,569	11,373	19,993	△25,212
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,160	△98	△17,513	△156	3,691
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△27,820	△4,441	2,363	△13,975	21,112
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	21,850	20,897	17,178	23,140	22,747
従業員数 (人)	73	74	74	90	95
(外、平均臨時雇用者数)	(1)	(1)	(1)	(1)	(—)

- (注) 1. 第21期、第22期、第23期及び第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
2. 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日に変更しました。また、国内子会社の決算期も3月31日から12月31日に変更しました。これに伴い、決算期変更の経過期間となる第21期は、2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間となります。なお、当社及び国内子会社は4月1日から12月31日までの9ヶ月間、12月決算の海外子会社は1月1日から12月31日までの12ヶ月間であります。
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期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	2020年3月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (百万円)	72,827	29,427	45,446	43,326	28,525
経常利益 (百万円)	4,861	2,202	4,335	8,709	5,390
当期純利益 (百万円)	3,375	1,478	2,835	3,707	4,453
資本金 (百万円)	3,048	3,048	3,048	3,048	3,048
発行済株式総数 (株)	18,285,800	18,285,800	18,285,800	18,285,800	18,285,800
純資産額 (百万円)	19,710	20,178	22,550	25,360	25,337
総資産額 (百万円)	67,545	63,153	78,121	64,976	91,453
1株当たり純資産額 (円)	1,077.92	1,103.53	1,233.25	1,386.92	1,540.94
1株当たり配当額 (円)	55.00	25.00	50.00	55.00	55.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	185.46	80.87	155.04	202.77	253.17
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	185.27	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	29.2	32.0	28.9	39.0	27.7
自己資本利益率 (%)	18.4	7.4	13.3	15.5	17.6
株価収益率 (倍)	7.21	20.74	11.09	9.15	8.62
配当性向 (%)	29.7	30.9	32.2	27.1	21.7
従業員数 (人)	48	43	45	58	60
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
株主総利回り (%)	93.5	117.9	124.1	137.0	162.6
(比較指標：配当込みTOPIX)	(90.5)	(117.7)	(132.7)	(129.5)	(166.1)
最高株価 (円)	1,785	1,842	1,920	2,152	2,368
最低株価 (円)	1,200	1,093	1,610	1,645	1,776

- (注) 1. 第21期、第22期、第23期及び第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
2. 第21期より決算期を3月31日から12月31日に変更いたしました。これに伴い、決算期変更の経過期間となる第21期は、2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月間となっております。
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期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標となっております。
4. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所(プライム市場)におけるものであり、それ以前は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

