



地主株式会社
JINUSHI Co., Ltd.

会社案内

CORPORATE BROCHURE 2024-2025

JINUSHI
Co., Ltd.
地主株式会社

JINUSHI Co., Ltd.

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。

わたしたちは、2000年の創業以来、定期借地権を活用し、
土地のみに投資する JINUSHIビジネスを行ってまいりました。

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
不動産金融商品として、投資家のみなさまにご提供する。

このビジネスには、今後も大きな可能性があります。

「地主」という言葉が、
新しい意味と価値を持つ時代が始まろうとしている。
これからも、地主株式会社を、
何卒よろしくお願いいたします。

地主株式会社とは

「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。」を経営理念に掲げた
不動産金融商品のメーカーです。

沿革

- 2000年 4月 日本商業開発株式会社(現 地主株式会社)を設立
- 2001年 1月 東京事務所(現 本社)を開設
- 2007年 1月 名古屋事務所(現 名古屋支店)を開設
11月 名古屋証券取引所セントレックスに株式を上場
- 2014年 12月 東京証券取引所市場第一部に上場、
及び名古屋証券取引所市場第一部に指定
- 2016年 4月 地主アセットマネジメント株式会社を設立
9月 地主アセットマネジメント株式会社が、
地主プライベートリート投資法人
(以下、「地主リート」)を設立
- 2017年 1月 地主リートの運用を開始
- 2018年 5月 JINUSHI USA INC.を設立
7月 地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社を設立
- 2022年 1月 日本商業開発株式会社から地主株式会社へ社名変更
4月 東京証券取引所プライム市場に移行、
及び名古屋証券取引所プレミアム市場に移行
12月 九州支店を開設
- 2023年 7月 本社を東京へ移転
10月 ポーター賞を受賞
地主倶楽部を開始

トップメッセージ

JINUSHIビジネスは過去の苦い経験から生まれました。

前職の総合商社グループの不動産会社時代(1990年代後半)に、滋賀県でGMS(総合スーパー)の開発及び建物賃貸事業を手がけておりました。

当初、事業は順調でしたが、テナントが、経営不振に陥り店舗から撤退する事態となりました。幸い駅前に立地していたので後継テナントを誘致できましたが、その出店条件として建物改装の追加投資や賃料減額を余儀なくされました。

この経験から特定の業態やテナントの専用の建物を所有するリスクを思い知らされ、「建物を建てず土地だけを貸せば、失敗に至らなかったのでは」という発想が生まれました。

これに先立ち、1992年の借地借家法の改正で事業用定期借地権が制定され、土地は長期間テナントに貸した後、必ず更地で地主に返還されることとなりました。

この事業用定期借地権を使って、建物を所有せず、土地のみに投資し、安全で長期に安定した収益をもたらす不動産投資手法 JINUSHIビジネスをつくり、当社のビジネスの柱とすることに決めました。

2000年の春、ちょうど当社を設立した頃のことです。

それから20余年、当社が専業で JINUSHIビジネスを続け、地主リートも成長したことで、底地はマーケットに認知されました。これから底地マーケットはまだ拡大していきます。

当社「地主株式会社」は、JINUSHIビジネスの更なる可能性を切り拓いてまいります。



代表取締役社長
にしらてるあき
西羅 曜旦

1974年	奈良県で生まれる
1998年	甲南大学法学部卒業
1998年	兼松都市開発株式会社入社
2000年	当社入社
2005年	当社取締役
2016年	地主アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長
2022年	当社代表取締役社長 COO
2023年	当社代表取締役社長

当社の特徴

底地に特化

JINUSHIビジネスに特化しており、「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

独自のネットワーク

JINUSHIビジネスに関する独自のネットワークを
確立し、信用力の高いテナントと緊密なリレーション
を構築しています

豊富な開発実績

JINUSHIビジネスの開発実績は、累計362案件、
約4.664億円※で、投資家に対し最適な投資機会を
提供しています

地主リート

地主アセットマネジメントによる地主リートの運用を
通じ、土地の仕入から売却、その後の資産管理まで
の一貫した収益モデルを構築しています

※ 2023年12月末時点の価格ベース

ポーター賞

当社は、2023年度「ポーター賞」を受賞しました。



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、その結果として業界において高
い収益性を達成・維持している企業を表彰しています。
名前は、ハーバード大学のマイケル E. ポーター名誉教授
に由来しています。

ポーター賞ウェブサイト <https://www.porterprize.org/>



受賞のポイント

- 底地に特化した新しい金融商品を創造した実績
- 建物を持たず、土地のみに投資する独自のビジネスモデル
- 長期安定の事業環境を求めるテナントに、安定地主としての安心を提供
- 地主リートを通じて、安定した運用先を求める機関投資家に運用先多角化の選択肢を提供

自ら建物は建てず、 土地のみに投資して、地主に徹する。 それが JINUSHIビジネスです。

「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。」

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
独自で新しい不動産投資手法です。

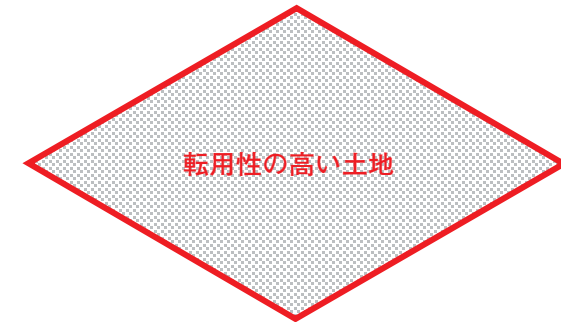
JINUSHIビジネスの3つの強み

- 1 追加投資が不要**
土地のみの投資であり、建物の建設・所有はテナント負担であるため、
保守・修繕・改装などの追加投資が一切不要です。
- 2 長期安定収益が見込める**
20年～50年程度の長期の契約期間で、建物はテナントが投資するため、
退去リスクが低く、長期安定収益が見込めます。
- 3 資産価値が下がりにくい**
テナントには更地返還義務があり、流動性の高い更地で返還されるため、
資産価値が下がりにくい特徴があります。

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。

- 転用性の高い土地を購入



転用性の高い土地を購入

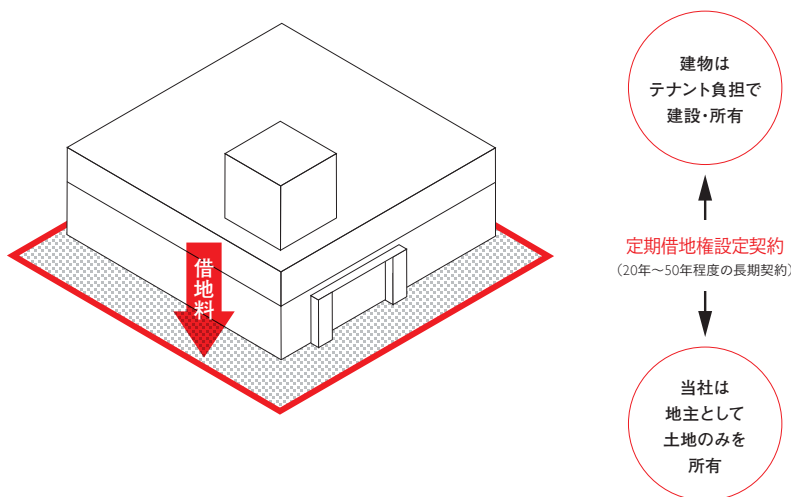
POINT | 土地の目利き力

万が一、テナントが退去した場合でも、後継テナントの誘致や第三者へ売却が容易な転
用性の高い土地を購入します。

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。

- スーパーなどを誘致。近年はホスピスや老人ホーム、家族葬等の実績が増加
- 建物はテナント側が建設・所有



定期借地権の活用

POINT | 当社が活用する定期借地権とは

当社が活用する事業用定期借地権(23条)は、1992年に制定された制度です。2008年には借地借家法が改正され事業用定期借地権の存続期間が「10年以上20年以下」から「10年以上50年未満」に変更となり、長期安定収益が実現可能になりました。

テナント業種の多様化に対応するため、一般定期借地権(22条)においても、23条と同等の契約をテナントと締結することで、JINUSHIビジネスを可能としています。

借地権の種類		存続期間
借地権	旧借地法の借地権、普通借地権(3条)	30年以上
定期借地権等	一般定期借地権(22条)	50年以上
	事業用定期借地権(23条)	10年以上50年未満
	建物譲渡特約付借地権(24条1)	30年以上
一時使用目的の借地権(25条)		

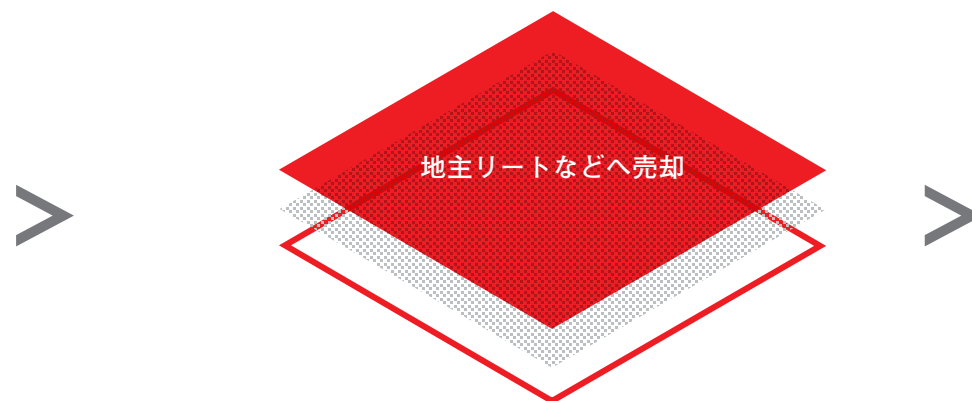


「底地」は、借地権の付着した土地所有権

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。

- 地主リートなどへ売却
- 長期安定した不動産金融商品として、保有を望む投資家が多数



安全な不動産金融商品・豊富な開発実績

POINT | 20年超の実績

創業来20年超、多くの JINUSHIビジネスを手掛けてきました。未だテナント退去事例は0件と、非常に安定した不動産金融商品となっています。

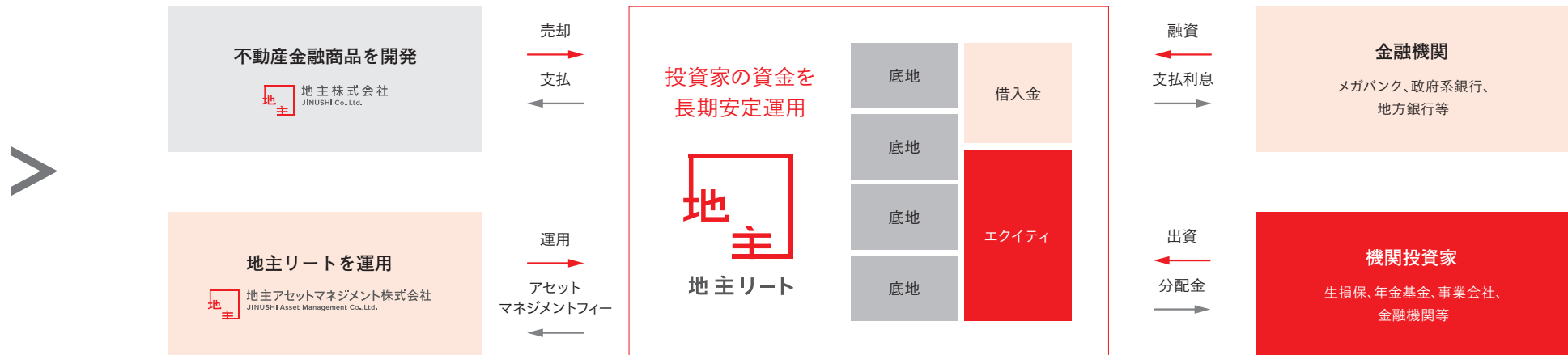
JINUSHIビジネス 開発実績^{※1} 362案件 約4,664億円	テナント退去事例^{※2} 0件	借地料減額事例^{※2} わずか1件 (コロナ禍の期間限定対応)
--	---	---

※1 2023年12月末時点の価格ベース ※2 2024年1月10日時点(当社・グループ会社・地主リートでの保有期間を対象として抽出)

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として、機関投資家の資金を長期安定運用しています。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。

- 長期資金を運用する生損保、年金基金などが積極出資
- 2017年の運用開始以降、8年連続増資



投資家の資金を長期安定運用

POINT | 国内唯一の底地特化型 私募リート

2017年に運用を開始した地主リートは、自然災害やマーケットボラティリティに強い国内唯一の底地特化型の私募リートです。

資産規模	2,216億円 (第7位／全54銘柄)	運用アセット	底地特化 (国内唯一)	分配金利回り	4%程度
運用物件数	154物件 (第1位／全54銘柄)	投資家数	307社	格付評価(JCR)	A+ (安定的)

※ 2024年1月10日時点。当社調べ(他銘柄は2023年12月末時点)

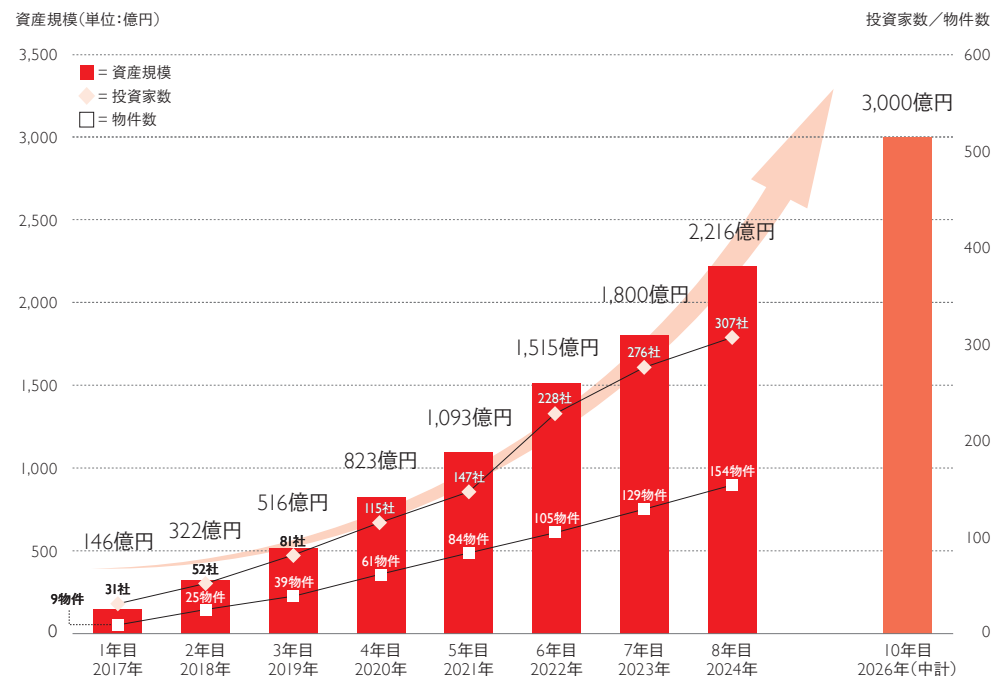
地主リートは8年連続の増資を実現。
中期目標の3,000億円を通過点に、
早期に5,000億円の達成を目指す。



地主リート

地主アセットマネジメントは2016年9月、底地特化型の私募リートである地主リートを設立しました。これにより JINUSHIビジネスは土地の仕入から売却、その後の運用まで、一貫した収益モデルとして完成しました。2024年1月には、8年連続の増資を実現し、資産規模は2,216億円に到達しました。今後は中期目標の3,000億円を通過点に、早期に5,000億円の達成を目指します。

資産規模の推移



※上記グラフ内の各数値は各募集直後の数値を記載(各年の資産規模は取得時の鑑定評価額ベース。2023年のデータのみ2023年7月3日時点の数値を記載。2026年は中期経営計画の目標値を記載)

個人投資家向け不動産金融商品
「地主倶楽部」を開始。

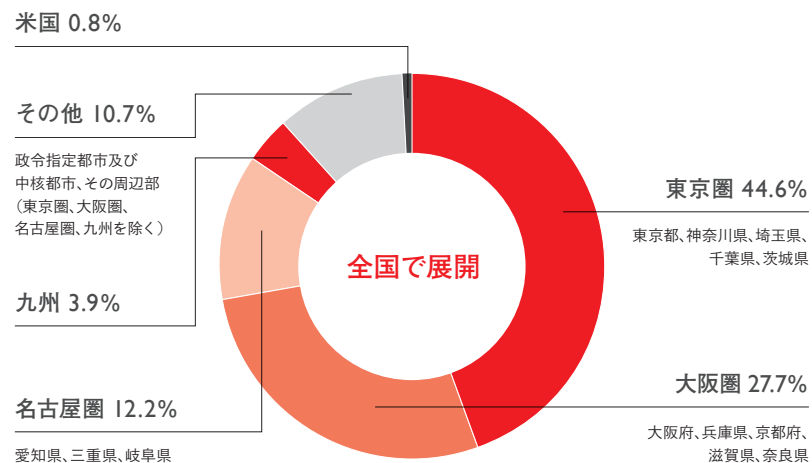
地主フィナンシャルアドバイザーズは2023年10月、一口10万円から投資が可能な、JINUSHIビジネスの個人投資家向け不動産金融商品「地主倶楽部」の提供を開始しました。年金基金や生損保などの機関投資家から幅広い支持を獲得してきた地主リートの実績をもとに、JINUSHIビジネスを新たに個人投資家に提供いたします。



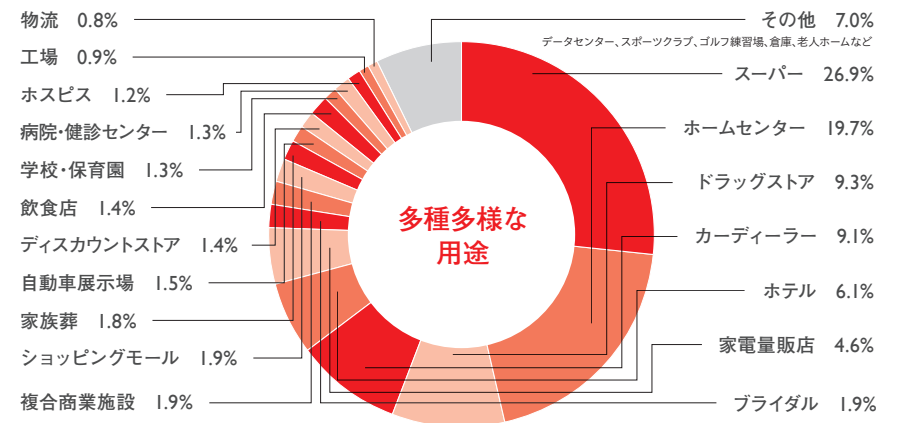
地主倶楽部

全国で展開。多種多様な用途。
暮らしの中に JINUSHIビジネスがあります。

地域分散



用途分散



累計362案件、約4,664億円※の開発実績

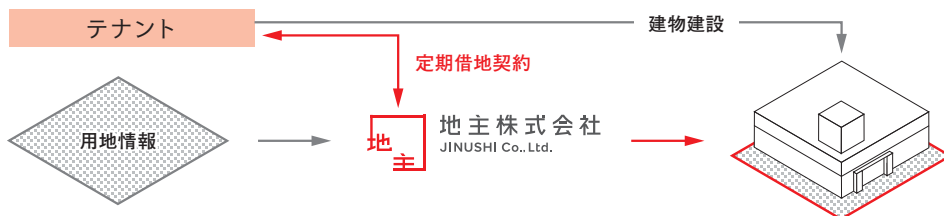
※ 2023年12月末時点の価格ベース

独自のネットワークを活用した豊富な開発手法により、
お客さまのニーズに合わせた JINUSHIビジネスを提案いたします。

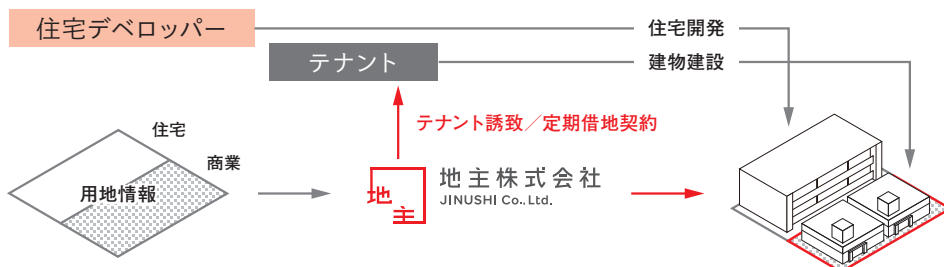
▶ 金融機関や仲介会社などから土地情報を入手



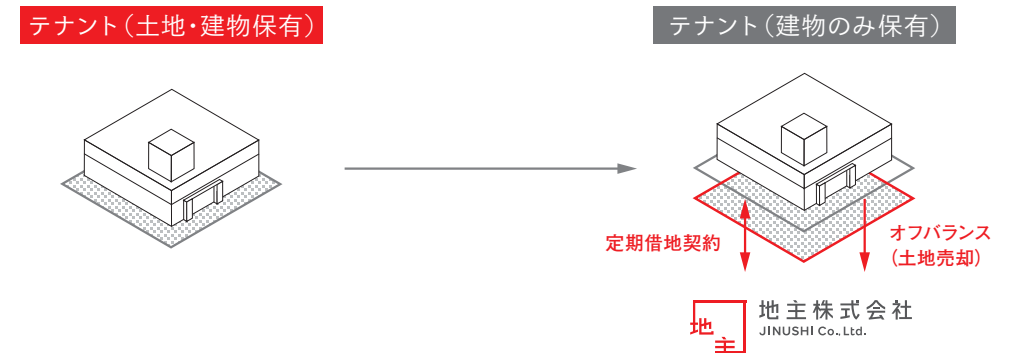
▶ テナントからの持ち込み



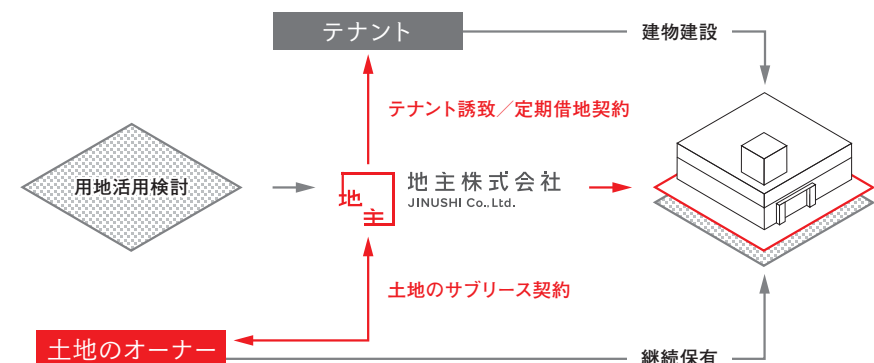
▶ 住宅デベロッパーとの共同開発



▶ オフバランス



▶ サブリース

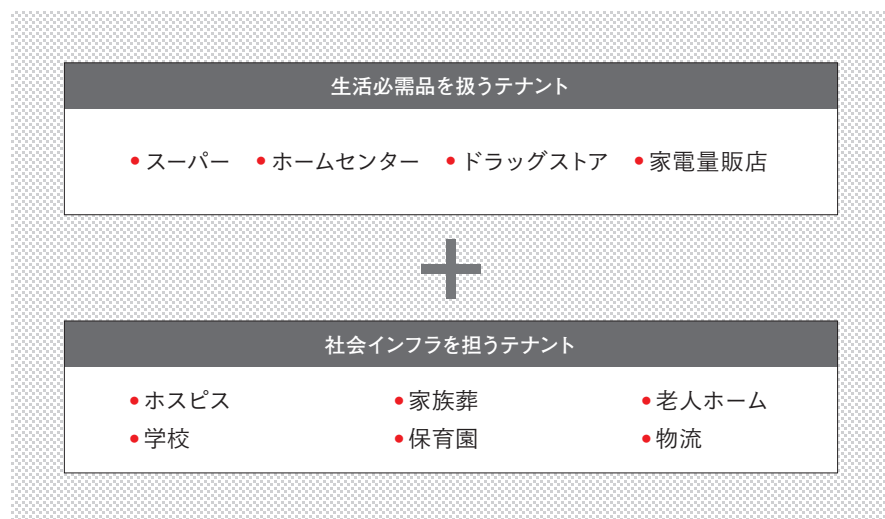


多種多様なテナントと JINUSHIビジネスに取り組んでいます。



2022年1月の「地主株式会社」への社名変更を契機に、テナント業種の多様化を推進しています。

JINUSHIビジネスは、スーパー、ホームセンター、ドラッグストア、家電量販店などの生活必需品を扱う業種に加え、ホスピスや老人ホーム、家族葬、学校、保育園など、社会インフラを担うテナントへと広がりを見せています。



※掲載案件は、実績の一部を抜粋したものです。

スーパー



[大阪圏] ライフ 夙川店／兵庫県西宮市／2,816㎡

東京圏

ライフ 鶴見下野谷町店 横浜市鶴見区／3,951㎡	西友 豊玉南店 東京都練馬区／1,586㎡	マックスバリュエクスプレス 北鳥山店 東京都世田谷区／2,814㎡	エスボット 淵野辺店 相模原市中央区／7,363㎡
---------------------------------	-----------------------------	---	---------------------------------

大阪圏

ライフ 堺筋本町店 大阪市中央区／2,450㎡	スーパーマルハチ 瓜生堂店 大阪府東大阪市／5,033㎡	阪急オアシス 高殿店 大阪市旭区／2,865㎡	万代 塚口店 兵庫県尼崎市／8,264㎡
-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------	----------------------------

名古屋圏・九州・その他

フィール 富田店 名古屋市中川区／10,744㎡	パロー 北寺島店 浜松市中央区／11,196㎡	スーパーセーントライアル 長府店 山口県下関市／10,619㎡	アルク 八幡西店 北九州市八幡西区／7,076㎡
--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

ホームセンター



[東京圏] コーナンPRO 足立竹ノ塚店／東京都足立区／3,142㎡

東京圏

建デポ	カインズ	セキチュー	スーパービバホーム
小平小川町店	水戸店	せんげん台西店	東松山モール店
東京都小平市	茨城県水戸市	埼玉県越谷市	埼玉県東松山市
1,789㎡	49,586㎡	4,076㎡	41,874㎡

大阪圏

コーナンPRO	コーナンPRO	コーナンPRO	コーナンPRO
城東東中浜店	高槻下田部店	加古川宝殿店	天神川高辻通店
大阪府城東区	大阪府高槻市	兵庫県加古川市	京都市右京区
3,532㎡	3,912㎡	8,237㎡	1,699㎡

名古屋圏・九州・その他

コーナンPRO	コーナンPRO	コーナン	コーナン
宝生店	呉広支所前店	小牧店	岐阜店
名古屋市南区	広島県呉市	愛知県小牧市	岐阜県岐阜市
3,283㎡	4,414㎡	33,995㎡	9,806㎡

ドラッグストア



[名古屋圏・九州・その他] スギ薬局 中小田井店／名古屋市西区／3,145㎡

東京圏

スギ薬局	ドラッグストア セキ	サンドラッグ	クリエイトS・D
練馬豊玉北店	春日部緑町店	蕨南町店	鶴見向井町店
東京都練馬区	埼玉県春日部市	埼玉県蕨市	横浜市鶴見区
1,128㎡	3,157㎡	1,940㎡	1,255㎡

大阪圏

ウエルシア	麒麟堂	ドラッグユタカ	ドラッグセイムス
吹田原町店	吹田亥子谷店	高槻松が丘店	東大阪衣摺店
大阪府吹田市	大阪府吹田市	大阪府高槻市	大阪府東大阪市
2,052㎡	1,996㎡	2,637㎡	1,886㎡

名古屋圏・九州・その他

Vドラッグ	サンドラッグ	ドラッグユタカ	クスリのアオキ
つつじが丘店	富木島店	安井店	茜部神清寺店
名古屋市名東区	愛知県東海市	岐阜県大垣市	岐阜県岐阜市
2,146㎡	2,060㎡	2,878㎡	3,507㎡

家電量販店



[東京圏] ケーズデンキ 足立一ツ家店／東京都足立区／4,876㎡

東京圏

ケーズデンキ	ケーズデンキ
松戸八柱店	辻堂店
千葉県松戸市	神奈川県藤沢市
6,611㎡	7,497㎡

大阪圏

ジョーシン
手柄店
兵庫県姫路市
8,150㎡

名古屋圏・九州・その他

ケーズデンキ	ヤマダデンキ	ケーズデンキ
新守山店	テックランド長久手店	古賀店
名古屋市守山区	愛知県長久手市	福岡県古賀市
5,515㎡	6,122㎡	10,579㎡

▶ JINUSHIビジネス開発事例

ホスピス



[東京圏]
医心館 目白
東京都新宿区
713㎡

東京圏	大阪圏
医心館 高田馬場 東京都新宿区／689㎡	医心館 所沢 埼玉県所沢市／1,148㎡
	医心館 豊中 大阪府豊中市／1,934㎡

家族葬



[大阪圏]
セレモニーハウス堺一条
堺市堺区
362㎡

東京圏	大阪圏
家族葬のタクセル 浦和別所(仮称) さいたま市南区／306㎡	公益社会館 津久野 堺市西区／601㎡

健診センター



[東京圏]
鶯谷健診センター
東京都台東区
1,131㎡

学校



[大阪圏]
夙川学院短期大学
神戸ポートアイランド
キャンパス
(現 神戸学院大学
ポートアイランド
第2キャンパス)
神戸市中央区
25,202㎡

保育園



[東京圏]
キッズガーデン杉並和泉
東京都杉並区
312㎡

東京圏
キッズガーデン中野上高田
東京都中野区／387㎡

物流



[東京圏]
Landport 多摩
東京都八王子市
49,452㎡

PROJECTS

スポーツクラブ



[名古屋圏・九州・その他]
スポーツクラブ
ルネサンス
仙台宮町24
仙台市青葉区
3,399㎡

大阪圏
ラスティ寝屋川テニス&ゴルフスクール
大阪府寝屋川市/2,991㎡

名古屋圏・九州・その他
ブリヂストンスポーツアリーナ久留米
福岡県久留米市/19,797㎡

住宅展示場



[名古屋圏・九州・その他]
ライダーズ・パブリシティ
浜松西ハウジングセンター
浜松市中区
4,576㎡

東京圏
つくばハウジングパーク ANNEX
茨城県つくば市/7,133㎡

飲食店



[名古屋圏・九州・その他]
くら寿司
新守山店
名古屋市守山区
1,903㎡

東京圏
ゆず庵 北久里浜店
神奈川県横須賀市/1,204㎡
せんざん 青葉台店
横浜市青葉区/3,084㎡

ホテル



[東京圏]
TRUNK (HOTEL)
CAT STREET
東京都渋谷区
2,794㎡

大阪圏
BnA Alter Museum
京都市下京区
236㎡
HIYORIチャプター京都
トリビュートポートフォリオホテル
京都市中京区/1,665㎡

名古屋圏・九州・その他
西鉄ホテルクルーム
博多祇園 榊田神社前
福岡市博多区/1,588㎡

ガソリンスタンド



[大阪圏]
出光
1号外環枚方中振SS
大阪府枚方市
3,192㎡

東京圏
出光 環七江戸川SS
東京都江戸川区/1,461㎡
ENEOS Dr. Driveセルフ市川鬼高店
千葉県市川市/1,390㎡

自動車整備場



[名古屋圏・九州・その他]
ランボルギーニ
名古屋サービスセンター
名古屋市中川区
1,702㎡

▶ JINUSHIビジネス開発事例

カーディーラー



[名古屋圏・九州・その他]

ボルボ・カー
福岡東
福岡市東区
1,982㎡

東京圏
トヨタユーゼック TAA関東 新港ヤード
千葉市美浜区／16,912㎡

大阪圏
フォルクスワーゲン 大阪枚方
大阪府枚方市／2,135㎡

ブライダル



[東京圏]

ロザンジュイア
広尾迎賓館
東京都港区
353㎡

東京圏
Casa d' Angela Aoyama 青山フェアリーハウス
東京都港区／590㎡ 東京都渋谷区／375㎡

ゴルフ練習場



[東京圏]

アコーディア・ガーデン
調布
東京都調布市
21,625㎡

テナントとの協業 (ESG条項の組み入れ)

テナントとの定期借地権設定契約のひな型に太陽光発電システムや電気自動車充電システムの設置等を促すESG条項を組み入れ、環境配慮型設備の導入を後押ししています。

ESG
条項

当社及びテナントは、ESGの理念を理解・共有し、これを共同で推進するため、協議のうえ、本件土地もしくは本件建物に太陽光発電システムや電気自動車充電システム、植栽等環境に配慮した設備等を、テナントの店舗運営に支障のない範囲で設置するものとする。

太陽光発電

47件

電気自動車充電システム

29件

壁面・屋上緑化

24件

※ 2023年12月末時点の導入実績



INFORMATION

▶ 企業情報

社名	地主株式会社
	JINUSHI Co., Ltd.
ホームページ	https://www.jinushi-jp.com/
設立	2000年4月7日
資本金	3,048百万円
上場証券取引所	東京証券取引所 プライム市場[証券コード3252]
代表者	代表取締役社長 西羅 曜旦
従業員数(連結)	101名
取引銀行	三井住友銀行／みずほ銀行／三菱UFJ銀行／日本政策投資銀行／三井住友信託銀行／SBI新生銀行／関西みらい銀行／紀陽銀行／東京スター銀行／千葉銀行／静岡銀行／福岡銀行／西日本シティ銀行／肥後銀行／徳島大正銀行／南都銀行／滋賀銀行／十六銀行／百五銀行／七十七銀行／第四北越銀行／池田泉州銀行／山陰合同銀行／三十三銀行／山梨中央銀行／広島銀行／山口銀行／福邦銀行／リソな銀行／中国銀行／武蔵野銀行／城北信用金庫／永和信用金庫／朝日信用金庫 他(順不同)
免許	宅地建物取引業 [国土交通大臣(4)第7373号]
登録	第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 [関東財務局長(金商)第3393号]
事業内容	1. 不動産投資事業 2. サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業 3. 企画・仲介事業
事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
グループ会社	地主アセットマネジメント株式会社 地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社 JINUSHI USA INC.

2024年4月現在



本社

〒100-6513 東京都千代田区丸の内1-5-1
新丸の内ビルディング 13F
Tel : 03-6895-0070



名古屋支店

〒450-6210 愛知県名古屋市中村区名駅4-7-1
ミッドランドスクエア 10F
Tel : 052-589-9001



大阪支店

〒541-0042 大阪府大阪市中央区今橋4-1-1
淀屋橋三井ビルディング 6F
Tel : 06-4706-7501



九州支店

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神1-9-17
福岡天神フコク生命ビル 15F
Tel : 092-717-3829