



2022年2月14日

各 位

会 社 名 地主株式会社
代表者名 代表取締役社長 松岡 哲也
(コード番号 3252 東証・名証第一部)
問合せ先 財務本部長 北川 雄哉
(TEL 03 - 6895 - 0070)

中期経営計画の策定に関するお知らせ

当社は本日開催の取締役会において、2022年12月期から2026年12月期までを対象とする中期経営計画を決議いたしましたので、下記のとおり概要をお知らせいたします。

記

1. 中期経営計画策定の目的

当社は、2000年の創業以来、建物を持たずに、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まいりました。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ビジネスによる不動産金融商品への理解は年々深まっており、底地マーケットは順調に拡大を続けています。当社は更なる成長を遂げるべく、今後の5年間で重要な期間と位置づけ、2022年度から2026年度までを計画期間とする中期経営計画を策定いたしました。

2. 経営理念

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。」との経営理念に基づき、今後もマーケットにおいて事業モデルをより一層広め、当社グループが運用する地主プライベートリート投資法人（以下、「地主リート」といいます。）とともに、更なる成長の実現に向けて取り組んでまいります。

3. 中期経営計画概要

・業績計画

	2021年12月期 実績	2026年12月期 計画
売上高	561億円	1,000億円
当期純利益	31億円	70億円
地主リート資産規模	1,515億円	3,000億円程度

・目安とする経営指標

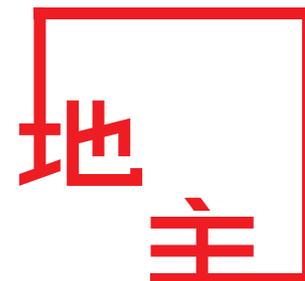
- ROE（自己資本利益率）： 13%程度
- 自己資本比率： 30%以上

※中期経営計画の詳細については、別添の資料をご参照ください。

以上

中期経営計画 2022—2026

2022.2.14



地主株式会社

JINUSHI Co., Ltd.

地主株式会社

証券コード：3252

<https://www.jinushi-jp.com>

CONTENTS

目次

- 3 経営理念
- 5 中期経営計画
- 6 底地マーケットの拡大
- 7 当社の業績推移
- 8 地主リートの資産規模推移
- 10 APPENDIX

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。

2022年1月10日に、地主株式会社に社名変更いたしました。

JINUSHI Co., Ltd.

社業、地主。

わたしたちは、2000年の創業以来、事業用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、何卒よろしく願いいたします。

中期経営計画

	2021年12月期実績		2026年12月期計画
売上高	561 億円	>	1,000 億円
当期純利益	31 億円	>	70 億円
地主リート ¹ 資産規模	1,515 億円 ²	>	3,000 億円程度

目安とする経営指標

ROE

13 %程度

自己資本比率

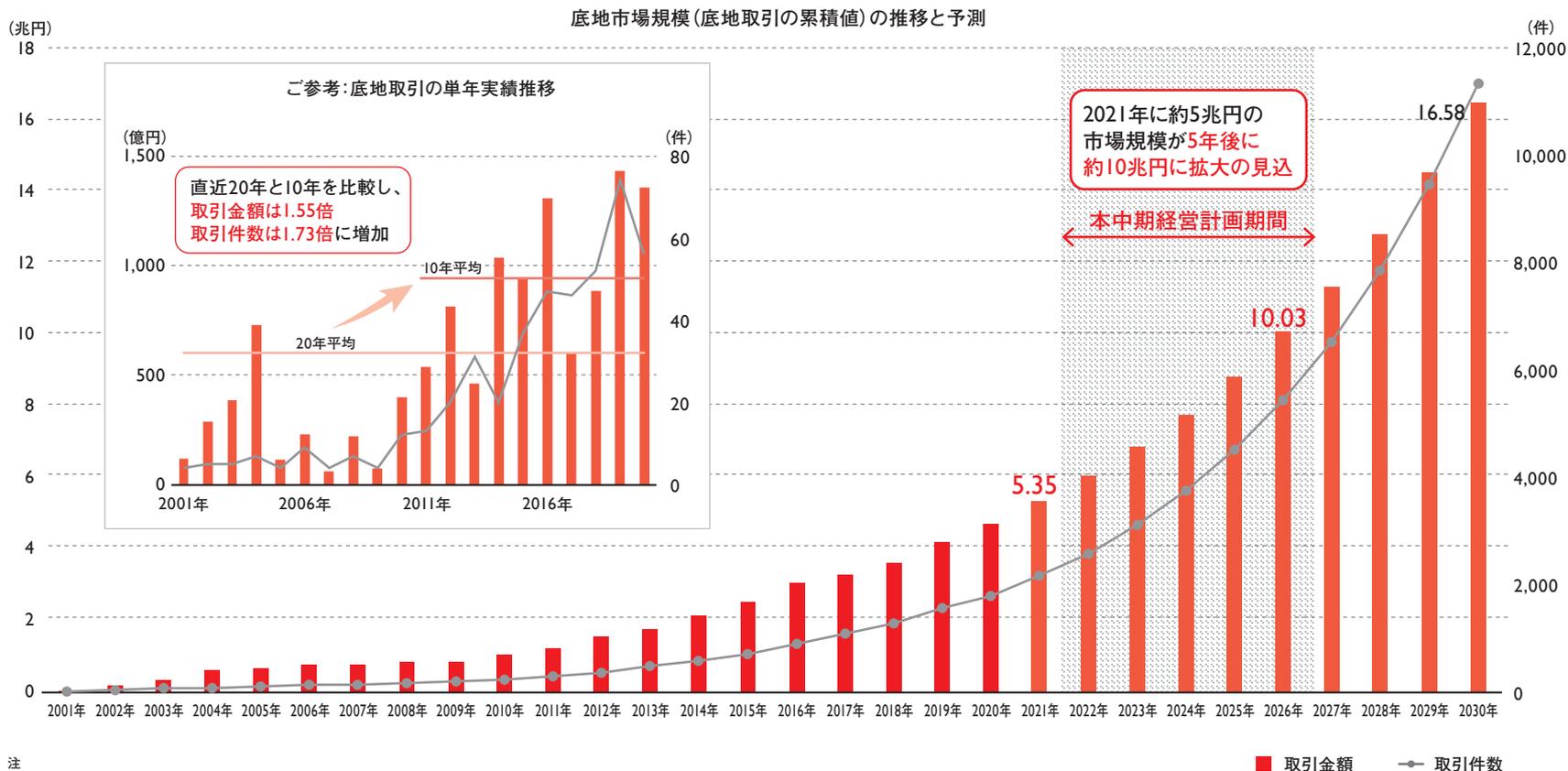
30 %以上

注

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する「地主プライベートリート投資法人」。
2. 第6次募集(2022年1月に実施)において実施した物件取得を踏まえた数値(取得時の鑑定評価額ベース)を記載しています。

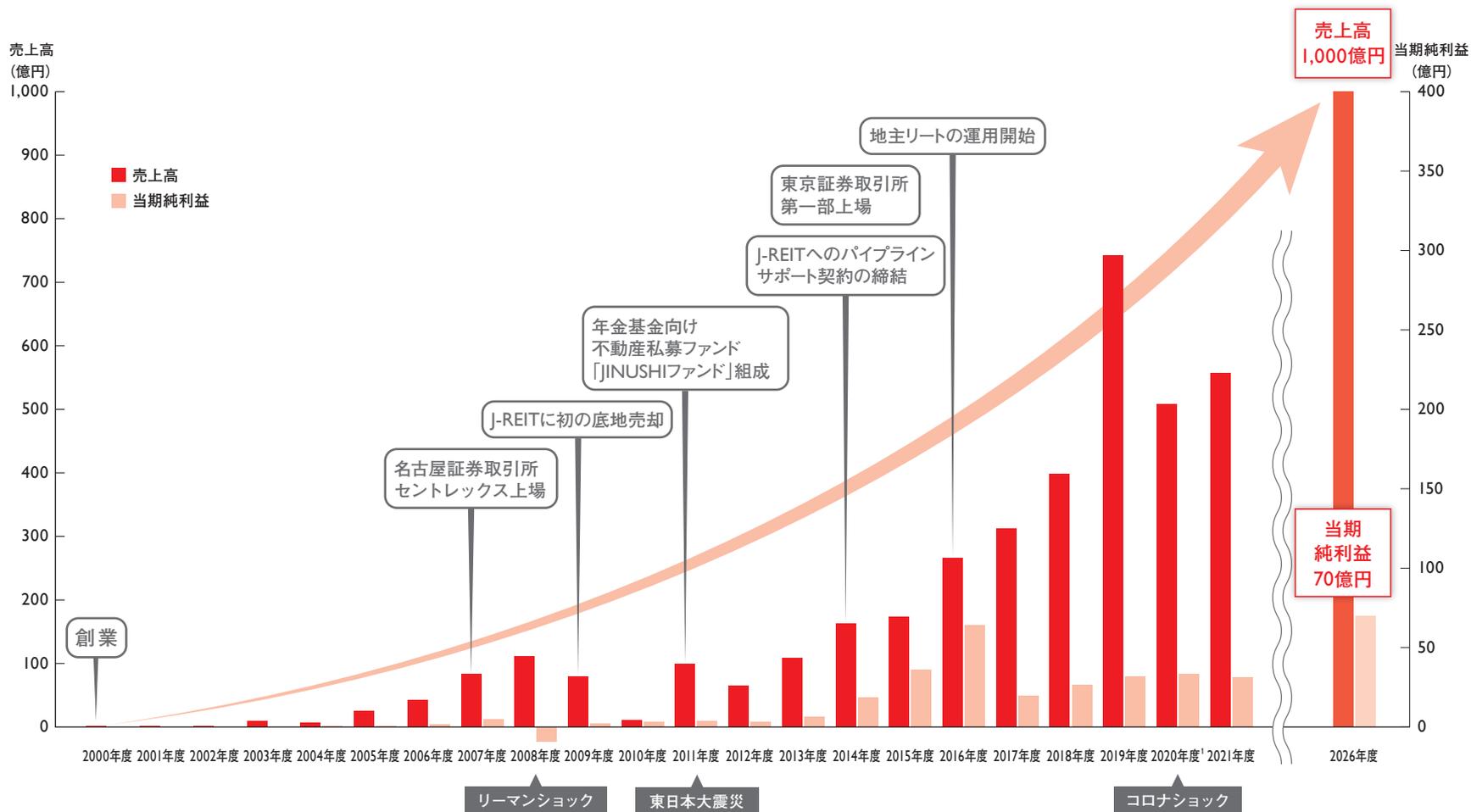
底地マーケットの拡大

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商品性への投資家の理解が深まっており、底地マーケットは今後も拡大の見込



当社の業績推移

創業以来約20年、JINUSHIビジネスに特化してきた当社は、マーケットの拡大とともに成長

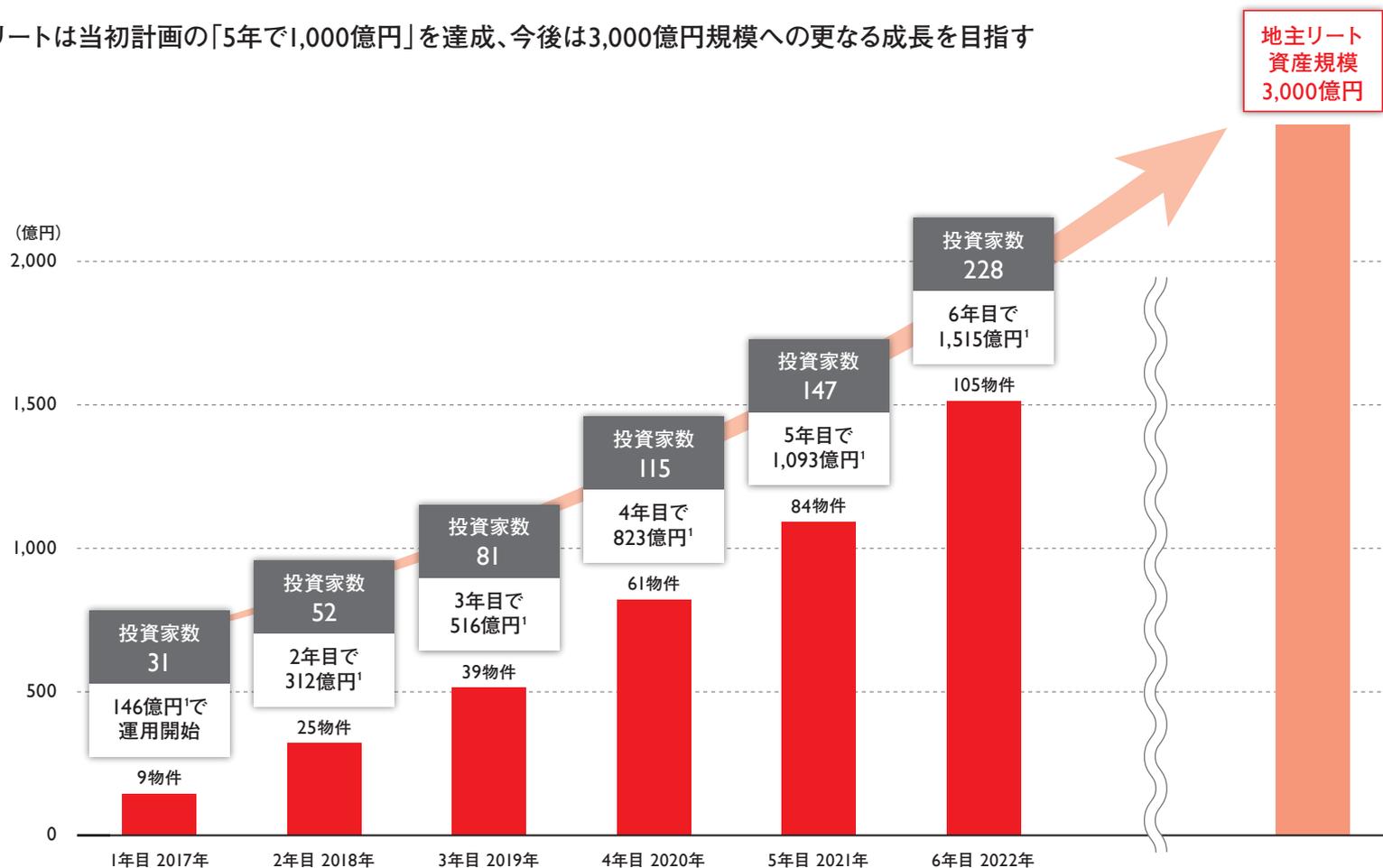


注

1. 当社は、2020年度に決算期を3月31日から12月31日に変更しました。そのため、2020年12月期の決算数値(2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月決算)は、2021年12月期第1四半期決算数値(2021年1月～3月)を加算した想定値を記載しています。

地主リートの資産規模推移

地主リートは当初計画の「5年で1,000億円」を達成、今後は3,000億円規模への更なる成長を目指す



注

- 取得時の鑑定評価額ベースの金額です(億円未満を切り捨てて記載しています)。
 - 上記シナリオは一定の仮定及び前提に基づく現時点における想定であり、その実現を保証するものではありません。
 - 不動産市況その他様々な要因により上記シナリオを達成できない可能性があります。

当社が確立した底地マーケットの拡大を背景に、
創業以来約20年、底地に特化し培ってきたノウハウと、
テナントや住宅デベロッパー等との独自ネットワークを生かし、
地主リートを武器に、本中期経営計画の達成に
取り組んでまいります。



APPENDIX

- 11 JINUSHIビジネスとは
- 12 JINUSHIビジネス開発実績
- 13 当社の特徴
- 14 事業構造の安定化
- 15 財務運営方針
- 16 ESGロードマップ

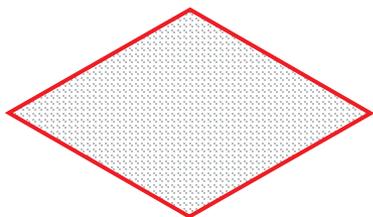
JINUSHIビジネスとは

土地のみに投資する、事業用定期借地権を活用した独自で新しい不動産投資手法

JINUSHIビジネスの3つのSTEP

STEP 1 土地を買う

人口動向や道路付け、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

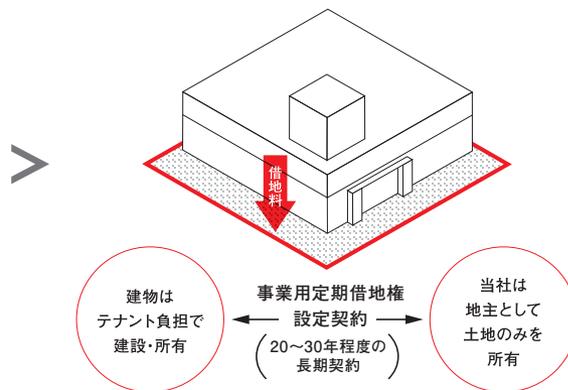
POINT 土地の目利き力

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、テナントと長期の事業用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
- 建物はテナント側が建設・所有



事業用定期借地権

POINT 事業用定期借地権とは

事業用定期借地権は、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。

借地権の種類		存続期間	建物 借地権 土地 「底地」は、借地権の付着した土地所有権
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	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)		

STEP 3 貸している土地を売る

安定的なキャッシュフローが長期にわたって見込める安全な利回り商品として、地主プライベートリート投資法人などへ売却します。

- 地主プライベートリート投資法人などへ売却



安全な利回り商品

POINT 地主リートとは

安定的なキャッシュフローが長期にわたって見込め、建物の保守修繕などの追加投資を要しない、事業用定期借地権を活用した安全な不動産投資手法であるJINUSHIビジネスを通じて、投資家の皆様の資金を安全に運用しております。

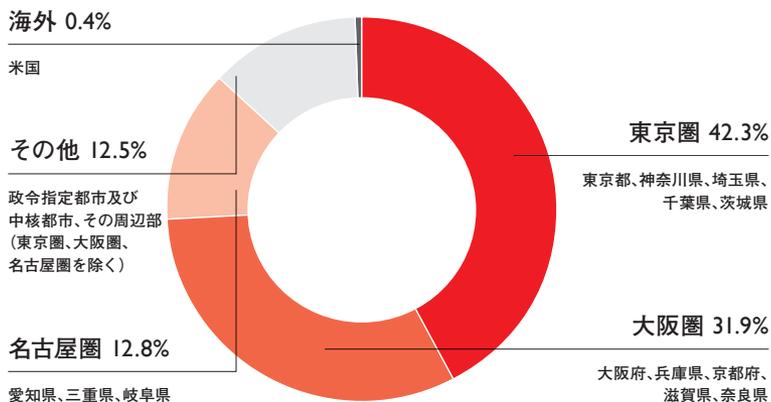
長期賃貸事業

当社は2020年12月決算期連結会計年度より、将来の予せぬマーケット環境の変動に備え、より安定した事業構造の構築を図るべく、長期賃貸事業、いわゆるストックビジネスの取り組みを始めております。

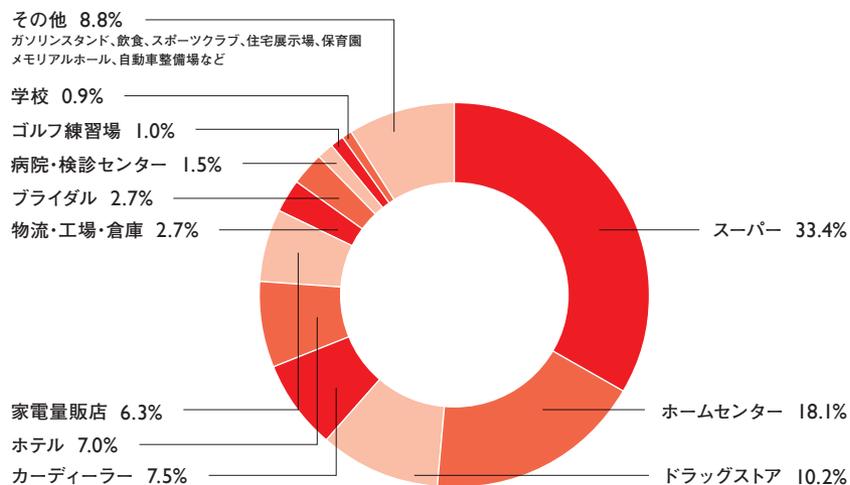
JINUSHIビジネス開発実績

三大都市圏を中心に全国で展開、生活利便施設を中心に多種多様なテナント

地域分散



用途分散



累計約240案件、約3400億円¹の開発実績

テナントの多様化による仕入れ拡大

テナントはスーパー、ドラッグストアなどの生活必需品を扱う業種を中心に、物流・工場・倉庫など多様化しています。

既存テナント

- スーパー
- ドラッグストア
- ホームセンター
- 家電量販店

新たなテナント業態の拡大(社会インフラのテナント拡大)

- 物流・工場・倉庫
- スポーツクラブ
- メモリアルホール
- 保育園
- ホテル
- 学校法人

注

1. 2021年9月末時点の価格ベース。

当社の特徴

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、底地のマーケットを確立

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



地主株式会社

JINUSHI Co.,Ltd.

豊富な開発実績

JINUSHIビジネスの取扱実績は、累計約240案件、約3,400億円¹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株式会社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

注
1. 2021年9月末時点の価格ベース。

事業構造の安定化

地主リートの運用や賃貸事業への取り組みによりストックビジネスを拡大し、事業構造の安定化を推進

地主リート 運用収益の拡大

地主リートの資産規模拡大に合わせて、収受するアセットマネジメント報酬及びプロパティマネジメント報酬が増加

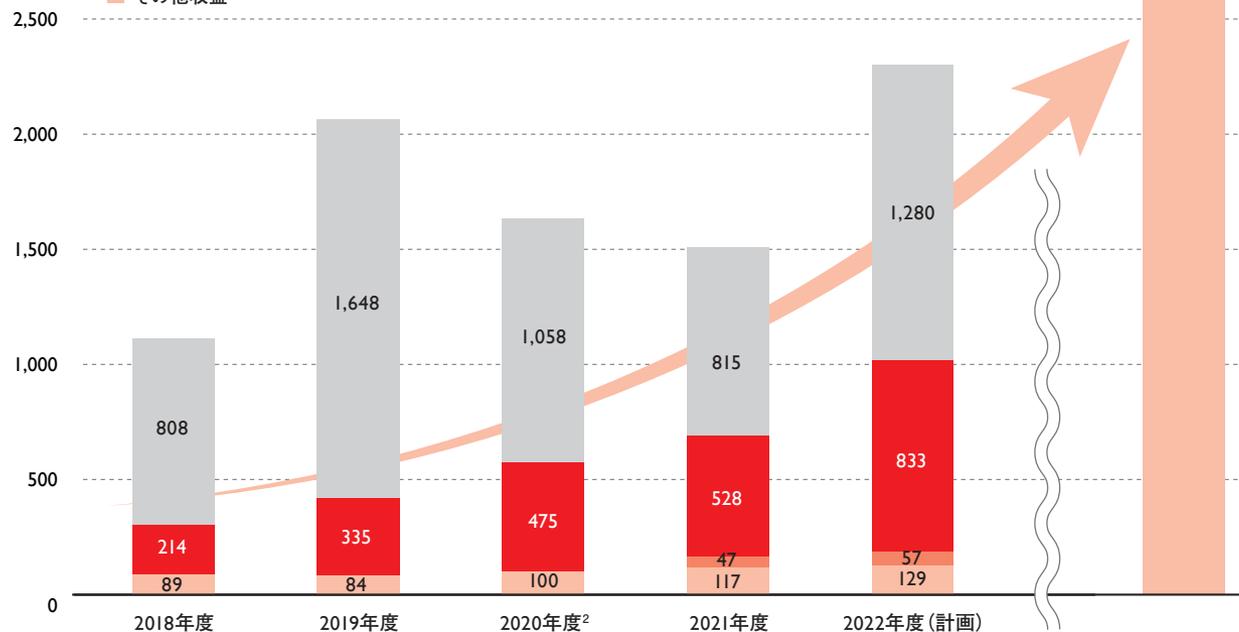
賃貸事業への 取り組み

サブリース事業への取り組みや、JINUSHIビジネスによる不動産金融商品の一部を売却せず長期保有することで安定的な賃料収入を獲得

ストックビジネス売上総利益¹の推移

(百万円)

- 販売用不動産賃貸収益
- アセットマネジメント収益
- 長期賃貸収益
- その他収益



注

1. ストックビジネス売上総利益の定義:

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

2. 2020年12月期の決算数値(2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月決算)に、2021年12月期第1四半期決算数値(2021年1月~3月)を加算した想定値です。

財務運営方針

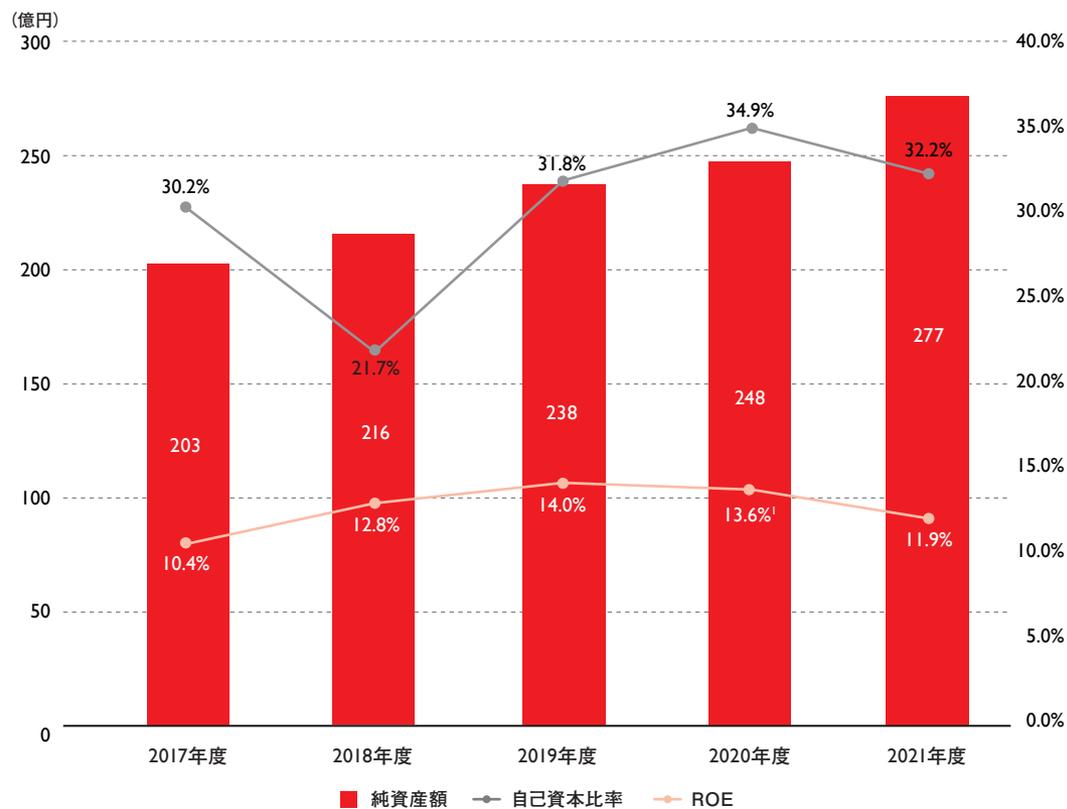
財務規律を維持しながら、更なる成長を目指す

安定した資金調達

メガバンクを中心とした大口融資枠の活用により機動的な資金調達を実現
長期間の銀行借入（期間5年～49年）により物件取得資金を安定的に調達

販売用不動産の適正管理

大手リース会社と販売用不動産の包括的売買枠の契約を締結し、機動的な物件売却によるバランスシートのマネジメントを実現



注

1. 2020年12月期の当期純利益(2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月決算)に、2021年12月期第1四半期当期純利益(2021年1月～3月)を加算した想定値を元に、修正ROEとして算出しています。

ESGロードマップ





地主株式会社

JINUSHI Co.,Ltd.

ディスクレーマー(免責条項)

本資料には、当社及び当社のグループ会社(以下当社と併せて「当社グループ」という)の財務状況、経営成績、事業等に関する将来予想の記述が含まれております。かかる将来予想に関する記述は、本資料作成時点で入手可能な情報に基づくものであり、その性質上、発生の可能性が不確定な将来の事由や環境に左右されるため、リスクや不確実性を内在しております。実際の財務状況、経営成績、事業等は、かかる将来予想と大きく異なる結果となりうることをあらかじめご承知願います。また、本資料に記載されている当社グループ以外の企業等に係る情報は、公開情報等から引用したものであり、かかる情報の正確性、適切性等については当社は何らの検証も行っておらず、これを保証するものではありません。