

2025年12月期 決算説明資料

2026.2.12

JINUSHI Co., Ltd.

地主株式会社

地
主

JINUSHI
ビジネス

証券コード : 3252
<https://www.jinushi-jp.com/>

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。

会社名 : 地主株式会社 (JINUSHI Co., Ltd.)
本社 : 東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
新丸の内ビルディング 13F
設立 : 2000年4月7日
資本金 : 6,461百万円 (2025年12月末時点)
組織形態 : 監査等委員会設置会社 (指名・報酬委員会設置)
上場市場 : 東証プライム市場 [証券コード3252]
代表者 : 代表取締役社長 西羅弘文
連結従業員数 : 118名 (2026年2月時点)



CONTENTS

JINUSHI
BUSINESS

1. 決算概要と業績予想、株主還元	P. 4
2. 事業の進捗	P. 13
3. 仕入を加速する機会と進捗	P. 19
4. 地主株式会社とは	P. 31
5. 中期経営計画（2026-2028）	P. 48
6. 株価を意識した経営	P. 61
7. Appendix	P. 65

Part 1

J I N U S H I
B U S I N E S S

1. 決算概要と業績予想、株主還元	P. 4
2. 事業の進捗	P. 13
3. 仕入を加速する機会と進捗	P. 19
4. 地主株式会社とは	P. 31
5. 中期経営計画（2026-2028）	P. 48
6. 株価を意識した経営	P. 61
7. Appendix	P. 65

決算概要と業績予想、株主還元

- 2025年12月期実績 : 現・中期経営計画を1年前倒しで達成し、過去最高益となる当期純利益73億円
- 2026年12月期予想 : 当期純利益80億円と増収増益予想
- 株主還元 : 2026年12月期の配当金は、20円増配の130円予想。利益成長とともに増配を目指す（累進配当）

2025年12月期 実績

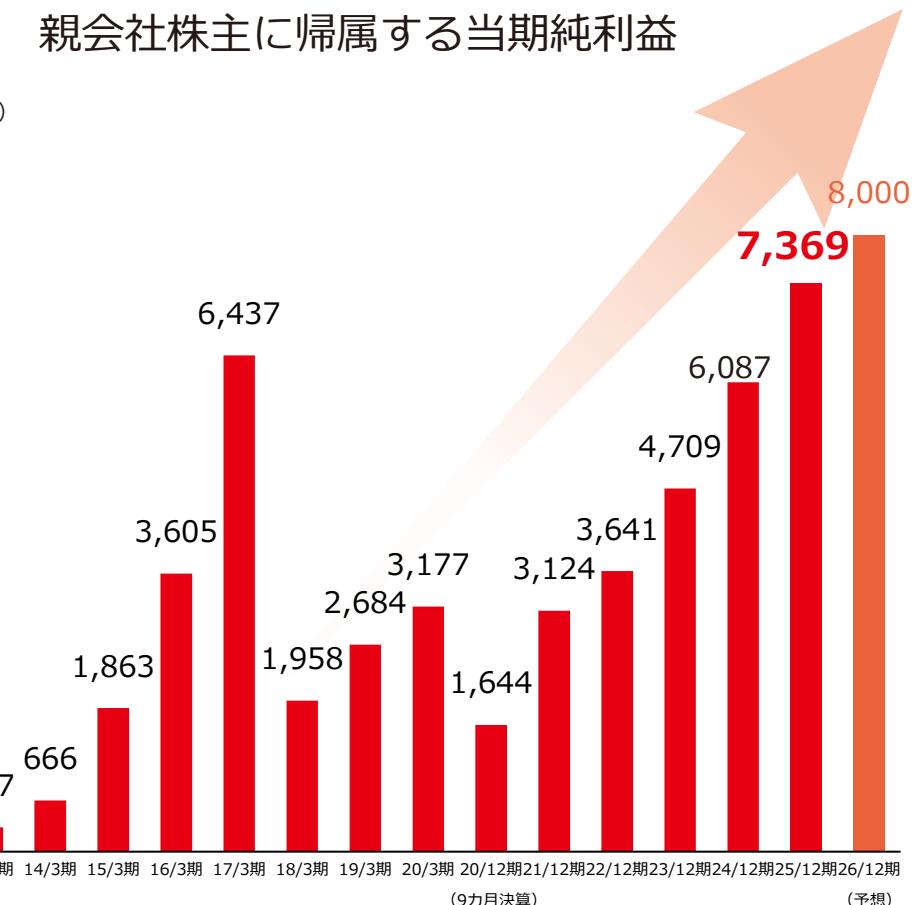
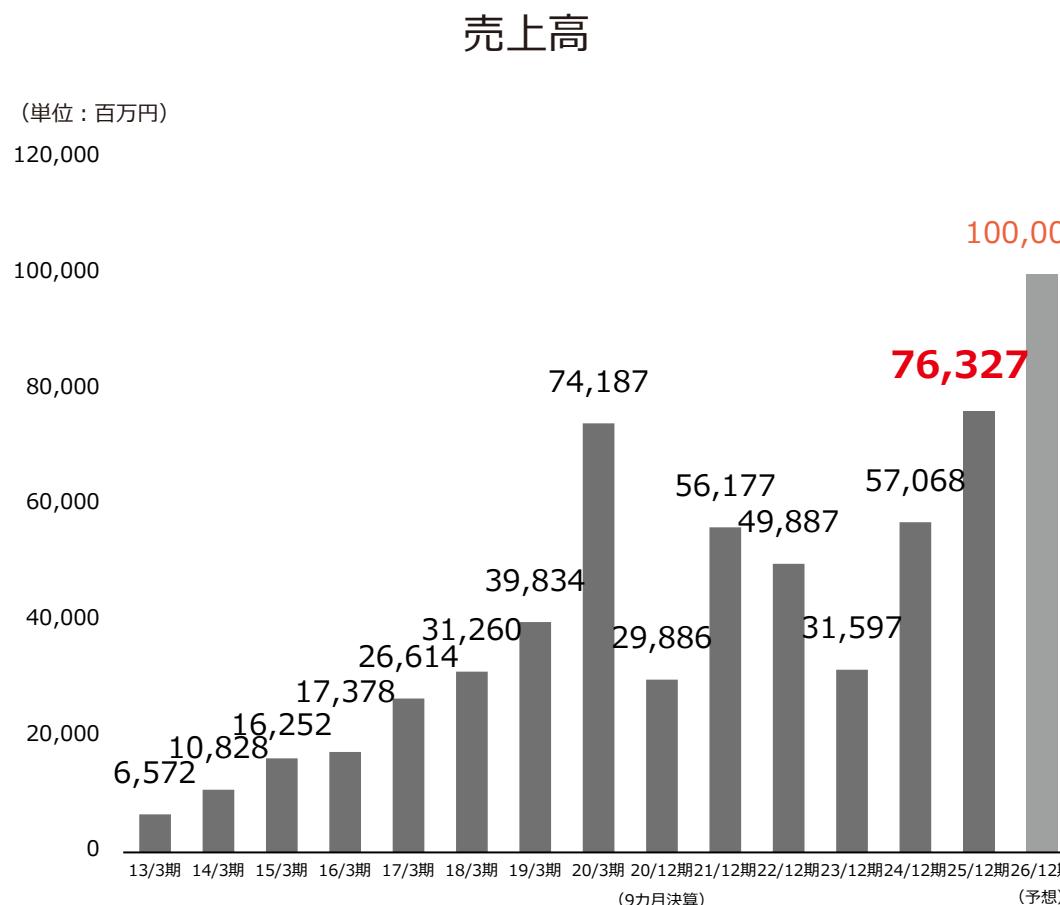
売上高	当期純利益
763 億円	73 億円
前期比 +33.7% +192.5億円	前期比 +21.1% +12.8億円
仕入（契約ベース）	配当金
115 件 1,420 億円	110 円／株
前期比 +74.2% +49件	前期比 +29.4% +25円

2026年12月期 予想

売上高	当期純利益
1,000 億円	80 億円
前期比 +31.0% +236.7億円	前期比 +8.6% +6.3億円
仕入（契約ベース）	配当金
継続的に、年間 1,000 億円以上 常に、 前年度を上回る仕入 を目指す	130 円／株
	前期比 +18.2% +20円

売上高・当期純利益の推移

- 5期連続の増益、過去最高益を達成。2026年12月期も過去最高益を予想
- 当期純利益の持続的な成長を重視



進化する地主株式会社

- 2022年1月の社名変更を機に様々な施策を実行。成長軌道へ

4年間で

当期純利益	地主リート運用資産規模	仕入額（契約ベース）	取引テナント数	一株当たり配当金
2.4倍	1.9倍	3.1倍	1.8倍	2.2倍

21/12期 3,124百万円	25/12期 7,369百万円	2022年 1,515億円	2026年 2,911億円	21/12期 460億円	25/12期 1,420億円	21/12期 94社	25/12期 171社	21/12期 50円／株	25/12期 110円／株
--------------------	--------------------	------------------	------------------	-----------------	-------------------	---------------	----------------	-----------------	------------------

2022年

2023年

2024年

2025年

- 地主株式会社への社名変更（1月）
- 中期経営計画（2022-2026）発表（2月）
- 社長交代（3月）
- 3つの成長戦略を推進
 - テナント業種の多様化
 - 事業エリアの拡大
 - JINUSHIリースバック提案
- 本社を東京に移転（7月）
- 自己株式の取得（8月）
- ポーター賞受賞（10月）
- 一般投資家向け不動産金融商品「地主俱楽部」開始（10月）
- 株主優待制度廃止、現金配当に集約（2月）
 - 利益成長とともに増配を目指す
- 役員と全従業員に株式報酬制度導入（2月）
- 公募増資・自己株式の売出し（7月）
 - 今後の成長に向けた十分な資金調達を完了
- 地主ファンド組成構想を発表（11月）

損益計算書

- 2025年12月期は、過去最高益かつ現・中期経営計画の当期純利益70億円（2026年12月期）を前倒しで達成
- 当期純利益は、期初予想の61億円、上方修正後の71億円（2025年11月発表）を上回る73億円

(単位：百万円)	24/12期	25/12期	前期比		主な要因	25/12期 修正予想	
	①	②	② - ①	増減率		予想値	進捗率
売上高	57,068	76,327	+19,259	+33.7%	＜売上高・営業利益＞	76,000	100.4%
売上総利益	13,394	14,038	+644	+4.8%	・ 売却額の増加	—	—
営業利益	8,677	8,603	▲73	▲0.8%		8,700	98.9%
営業外収益	509	101	▲407			—	—
営業外費用	921	1,513	+592			—	—
経常利益	8,265	7,191	▲1,073	▲13.0%	＜経常利益（営業外損益）＞	7,000	102.7%
特別利益	—	3,120	+3,120		・ 米国子会社への貸付に伴う為替差損益	—	—
特別損失	40	—	▲40		※1	—	—
法人税等	2,122	2,828	+706		■ 損益影響額 24/12期 25/12期	—	—
親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益	6,087	7,369	+1,282	+21.1%	損益影響額 +350 ▲44	7,100	103.8%
1株当たり当期（四半期）純利益（円）	334.89	357.07	+22.18			344.00	—
売上高当期（四半期）純利益率（%）	10.7	9.7	▲1.0			9.3	—

※1. JINUSHI USAへの円建て貸付金における、米ドル期末レートへの換算・洗替に伴う為替差損益等

※2. 2016年に連結子会社化したニューアルプロパティの豪州子会社の清算

貸借対照表

- 2025年12月期末の販売用不動産残高は792億円（前期末比+86億円）
- 2025年12月期末の自己資本比率は34.1%と、財務規律の30%程度と同水準

(単位：百万円)	24/12期末 ①	25/12期末 ②	増減 ②-①	主な要因
総資産	115,417	146,354	+30,937	
流動資産	95,431	109,124	+13,693	
内、現金及び預金	23,701	27,571	+3,870	
内、販売用不動産	70,670	79,289	+8,618	・ 仕入加速による増加。販売用不動産残高792億円の内、テナント契約済の割合は100% ^{※3}
固定資産	19,986	37,229	+17,243	・ 長期賃貸事業及び地主俱楽部の案件取得（底地）
内、土地（長期賃貸事業・地主俱楽部）	14,336	29,494	+15,158	・ 仕入加速による長期借入金の増加
総負債	70,617	94,448	+23,831	
内、借入金	62,819	84,409	+21,590	
内、匿名組合出資（地主俱楽部）預り金	409	1,625	+1,215	
純資産	44,800	51,906	+7,105	
内、自己資本	44,567	49,913	+5,346	
自己資本比率（%）	38.6	34.1	▲4.5	
ネットD/Eレシオ ^{※1} （倍）	0.87	1.10	+0.22	
DCR（債務回収比率） ^{※2} （%）	149.6	134.9	▲14.7	

※1. ネットD/Eレシオ = 純有利子負債（有利子負債 - 現金及び預金）／純資産
※2. DCR（債務回収比率） = 有利子負債／（現金及び預金 + 投資有価証券 + 有形固定資産）
※3. テナントと定期借地権設定予約契約を締結している割合

※2. DCR（債務回収比率） = 有利子負債／（現金及び預金 + 投資有価証券 + 有形固定資産）

2026年12月期 連結業績予想

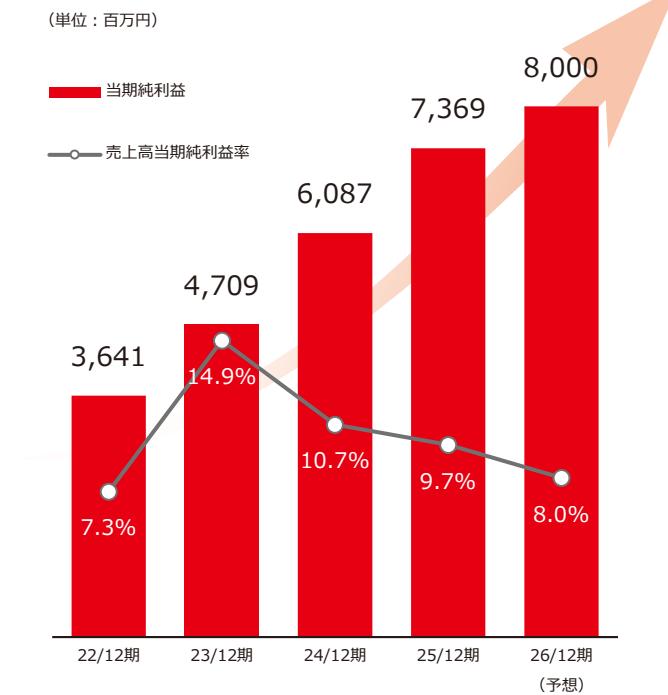
- 2026年12月期も当期純利益の成長を重視。6期連続の増益予想
- 新・中期経営計画の当期純利益100億円以上（2028年12月期）達成に向けて、仕入拡大に注力

(単位：百万円)	25/12期 (実績)	26/12期 (通期予想)	増減 (② - ①)	主な要因												
	①	②														
売上高	76,327	100,000	+23,672	＜売上高・営業利益＞ ・ フロー収益・ストック収益の増加												
営業利益	8,603	12,000	+3,396	＜経常利益（営業外損益）＞ ・ 為替影響 を考慮 ^{※1} <table border="1" data-bbox="1216 799 1651 885"> <tr> <th></th> <th>25/12期実績</th> <th>26/12期想定</th> </tr> <tr> <td>損益影響額</td> <td>▲44</td> <td>▲175</td> </tr> <tr> <td>米ドルレート</td> <td>156円</td> <td>150円</td> </tr> </table>		25/12期実績	26/12期想定	損益影響額	▲44	▲175	米ドルレート	156円	150円			
	25/12期実績	26/12期想定														
損益影響額	▲44	▲175														
米ドルレート	156円	150円														
経常利益	7,191	9,000	+1,808	＜当期純利益（特別利益・法人税等）＞ <table border="1" data-bbox="1113 972 1651 1101"> <tr> <th></th> <th>25/12期実績</th> <th>26/12期想定</th> </tr> <tr> <td>固定資産売却（資産代替）</td> <td>+1,587</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>BALMからの清算金受領</td> <td>+906</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>NRPの清算に伴う影響^{※2}</td> <td>+626</td> <td>+1,685</td> </tr> </table>		25/12期実績	26/12期想定	固定資産売却（資産代替）	+1,587	—	BALMからの清算金受領	+906	—	NRPの清算に伴う影響 ^{※2}	+626	+1,685
	25/12期実績	26/12期想定														
固定資産売却（資産代替）	+1,587	—														
BALMからの清算金受領	+906	—														
NRPの清算に伴う影響 ^{※2}	+626	+1,685														
当期純利益	7,369	8,000	+630													
1株当たり 当期純利益（円）	357.07	386.84	+29.77													
売上高 純利益率（%）	9.7	8.0	▲1.7													

※1. JINUSHI USAへの円建て貸付金における、米ドル期末レートへの換算・洗替に伴う為替影響

※2. 2016年に連結子会社化したニューリアルプロパティの清算等

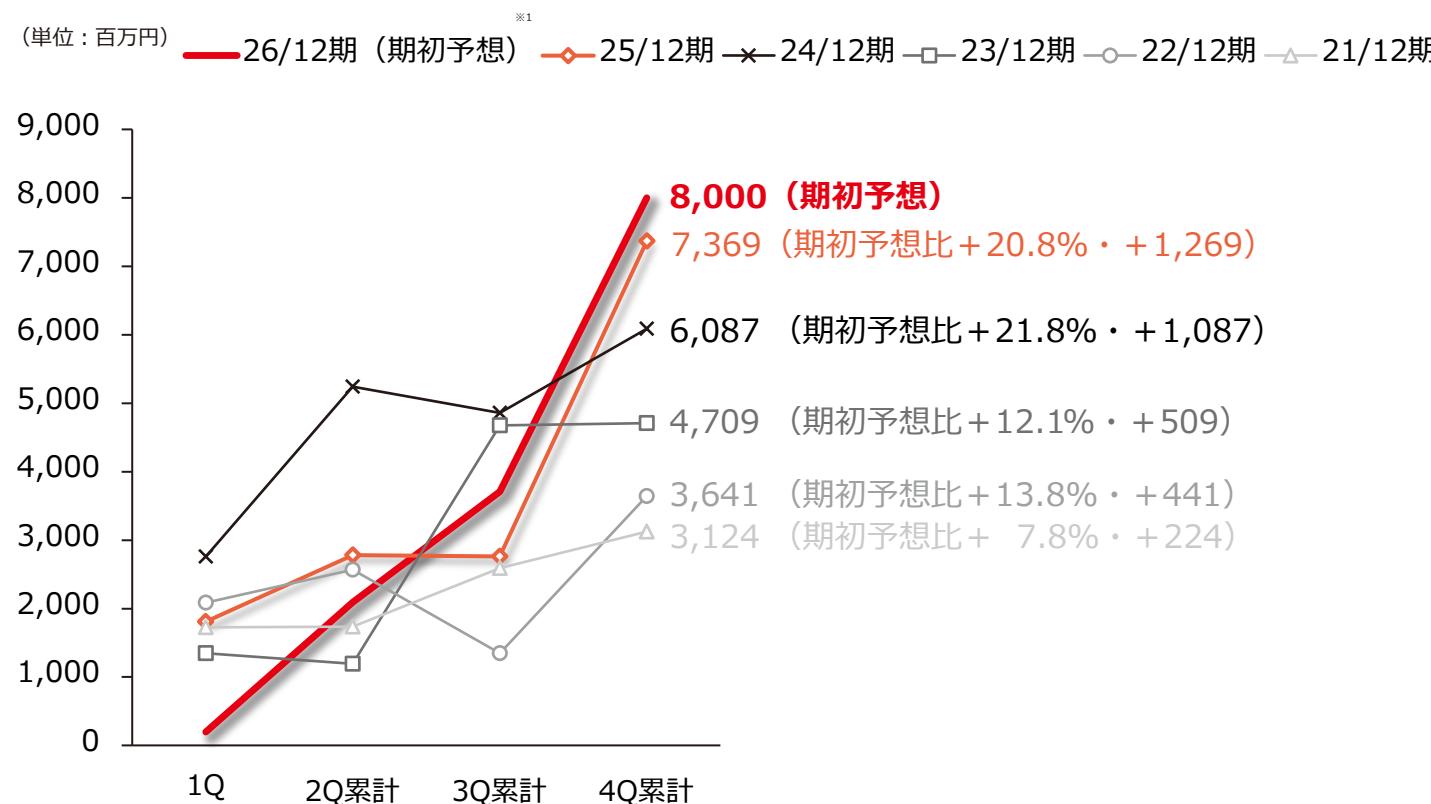
当期純利益の推移



2026年12月期 連結業績予想（利益計上タイミング）

- 5年連続で期初予想を上回って着地（期初予想比 平均 +15.3%）
- 2026年12月期は、主に4Qに利益を計上する計画

当期純利益推移イメージ（四半期）



※1. 2026年2月12日発表時点のイメージであり、事業の進捗を踏まえ売却時期等が変更となる可能性有

業績予想の考え方について

当期純利益の成長を重視

当期純利益の持続的な成長を重視。業績予想策定時は、増益となるよう、当期純利益の目標値を設定の上、保守的に売却案件を選定

年間を通した計画策定

売上総利益の約7割が売却利益。売却時期は、期間収益の最大化や財務状況含めて判断するため、各期毎に四半期の業績が変動

利益成長とともに増配を目指す（累進配当）

- 2026年12月期は、20円増配し、一株当たり配当金130円（中間配当65円、期末配当65円）の予定

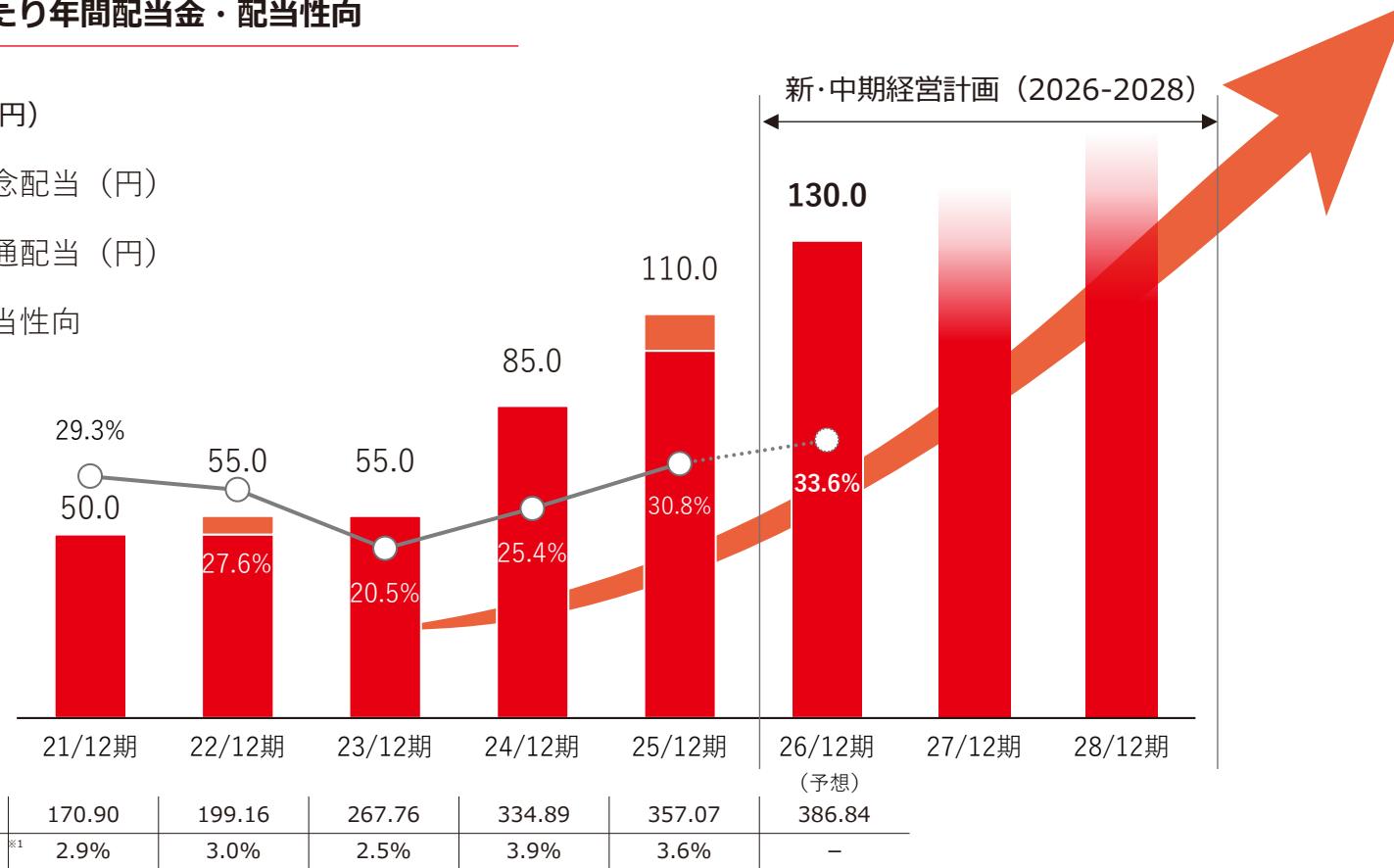
一株当たり年間配当金・配当性向

(単位：円)

記念配当（円）

普通配当（円）

配当性向



※1. 配当利回りは各期末における終値を元に算出

累進配当

利益成長とともに
増配を目指す

Part 2

J I N U S H I
B U S I N E S S

- | | |
|----------------------|--------------|
| 1. 決算概要と業績予想、株主還元 | P. 4 |
| 2. 事業の進捗 | P. 13 |
| 3. 仕入を加速する機会と進捗 | P. 19 |
| 4. 地主株式会社とは | P. 31 |
| 5. 中期経営計画（2026-2028） | P. 48 |
| 6. 株価を意識した経営 | P. 61 |
| 7. Appendix | P. 65 |

事業の進捗

- フロービジネスは、仕入加速に伴う資産入替（固定資産売却）を踏まえ売却案件を変更
- ストックビジネスは、着実に利益を積み上げ、増収増益

(単位：百万円)	24/12期 ①	25/12期 ②	増減 ②-①	増減率
売上高	57,068	76,327	+19,259	+33.7%
内、フロービジネス ^{※1}	53,165	71,697	+18,531	+34.9%
内、ストックビジネス ^{※2}	3,895	4,626	+731	+18.8%
内、その他 ^{※3}	7	4	▲2	▲42.6%
売上総利益	13,394	14,038	+644	+4.8%
内、フロービジネス	9,955	9,914	▲41	▲0.4%
内、ストックビジネス	3,432	4,120	+688	+20.1%
内、その他	7	4	▲2	▲42.6%
営業利益	8,677	8,603	▲73	▲0.8%
売上高総利益率（%）	23.5	18.4	▲5.1	
内、フロービジネス（%）	18.7	13.8	▲4.9	

※1. 不動産投資事業における売却収益

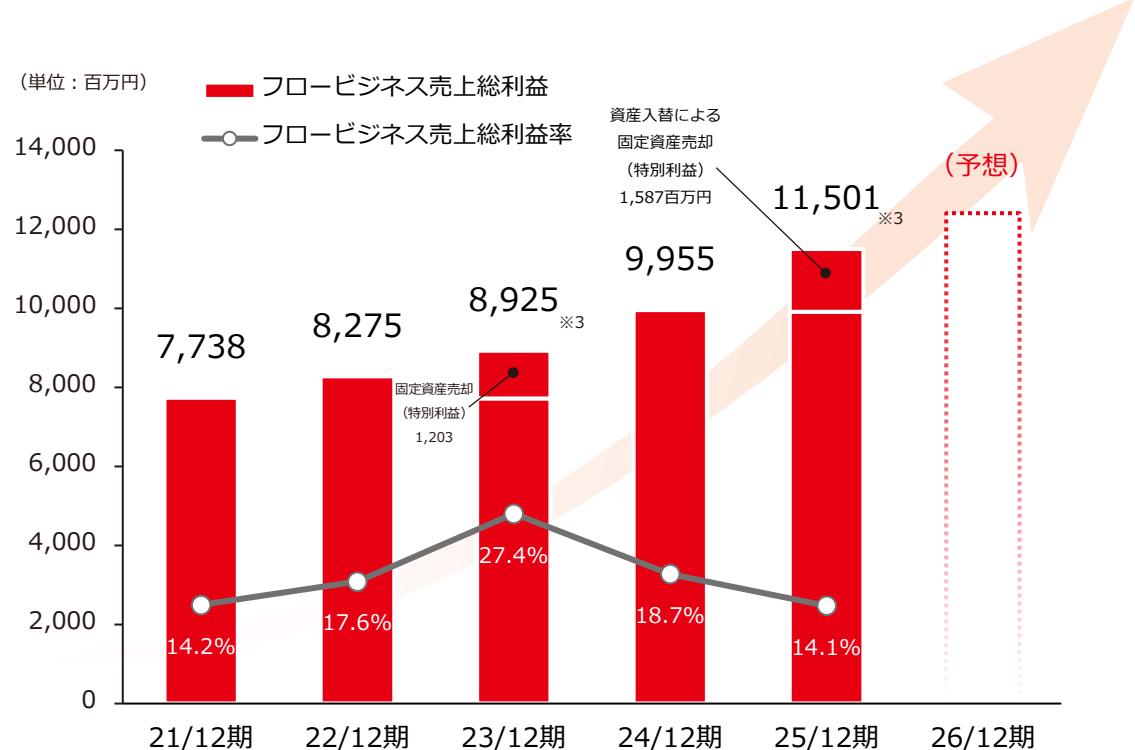
※2. 不動産投資事業における保有中の賃貸収益+不動産賃貸事業+資産運用事業

※3. 不動産売買の仲介手数料等

安定した売却益の創出

- 2025年12月期は、仕入加速に伴う資産入替（固定資産売却）を実行
- 2026年12月期は、増収増益の計画

フロービジネス推移（売上総利益）



安定した売却益の創出

利益の持続的な成長を重視

- 当期純利益の持続的な成長を重視
- 業績予想策定時は、目標とする利益計画に対し、特別利益等も加味しながら、必要な売上総利益を計算し、保守的に売却案件を選定

2026年12月期予想について

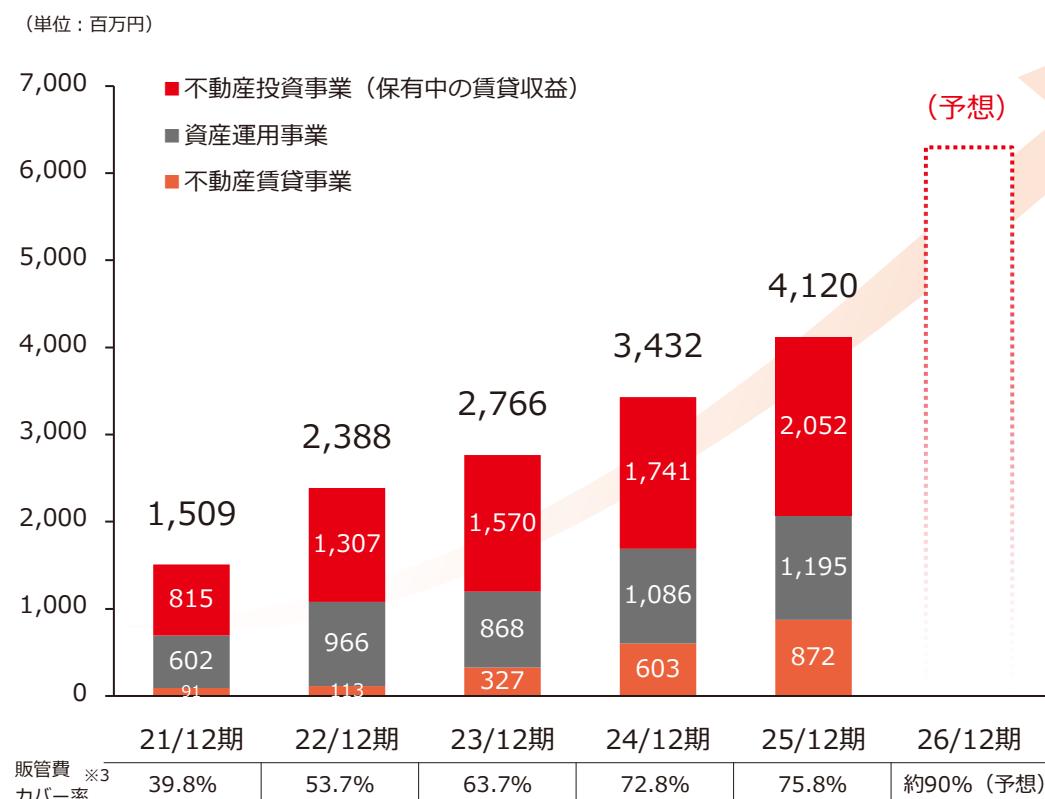
- 前期比で増収増益を計画
- 案件売却の時期は、主に4Qを想定

※1. フロービジネス=不動産投資事業における売却収益
※2. 24/12期より、セグメント区分を変更しているため、23/12期以前の数値も変更後の区分にて記載
※3. 固定資産売却に伴う特別利益分を加算（23/12期：加算前の売上総利益は7,722、売上総利益率は27.2%、25/12期：加算前の売上総利益は9,914、売上総利益率は13.8%）

安定収益の拡大

- 安定的な収益となるストック収益は、資産運用事業や賃貸収益等で構成
- 2025年12月期は前期比で増収増益。 2026年12月期も増収増益の計画

ストックビジネス推移（売上総利益）



※1. ストックビジネス＝不動産投資事業における保有中の賃貸収益+不動産賃貸事業+資産運用事業
※3. 販管費カバー率＝販売費及び一般管理費 ÷ ストックビジネスの売上総利益

ストック収益の拡大

安定的な収益の積み上げ

- 着実にストック収益を積み上げ
- 将来的にはストック収益で販管費を賄える規模へ拡大させ、事業の安定化を図る

2026年12月期予想について

- 前期比で増収増益を計画
- 仕入加速に伴う不動産投資事業（保有中の賃貸収益）や不動産賃貸事業の収益増、地主リート拡大による資産運用事業の収益増を見込む

ククレブ・アドバイザーズとの資本提携 (CRE領域拡大・AI活用による仕入拡大)

- 業務提携先のククレブ・アドバイザーズと資本提携を発表。同社に出資し関係を更に強化
- 同社のCRE領域のノウハウや、AIを活用した不動産テックシステム開発により、仕入を加速

仕入の拡大 (CRE領域の拡大、AI活用による生産性向上)

① 不動産情報連携、共同投資の実施

不動産取引での協業実績
累計 **11** 件^{※1}



- 不動産情報の連携、共同投資の検討
- 業務提携後、案件売買を4件実施

同社からの仕入	同社への売却
2件	2件

CRE領域のノウハウ



CRE領域のノウハウ、AIを活用した不動産テックシステムの開発に強み

② AIを活用した不動産テックシステムの共同開発

- 
- JINUSHI
ビジネス
- 土地情報の蓄積 **3.5** 万件
 - 約 **600** 件/月の土地情報
 - テナントの拠点開発ニーズ



システム開発による
生産性向上
(協議中)

AI活用

AI活用の知見

CREソリューション事業

テクノロジーを活用しCREに対するソリューションをワンストップで提供

- CREのプロフェッショナル集団
- CRE提案の実績・ノウハウ
- 事業用不動産のソーシング
- AIを活用した不動産テックシステム開発・提供

※1. 2025年5月27日時点

BALM（旧ビッグモーター）との訴訟について（和解済）

- 当社は、契約違反したBALMに対して、契約に基づく違約金等を請求。その後、BALMが和解案を提示
- 早期解決の観点から和解案を受諾し、同社との係争は終了。9億円を特別利益として計上済

これまでの経緯

- 当社はBALMに対し、事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結の上、賃貸（以下、2案件。いずれも契約解除済）

所 在	①埼玉県草加市松原4丁目	②愛知県知多郡東浦町
種類・面積	土地・約11,698m ²	土地・約9,745m ²
契約期間	2022年6月から約49年間	2023年5月から約32年間

＜同社に対する報道や手続き等＞

- 2022年8月：修理費水増しによる保険金不正請求に関するマスコミ報道
 2023年1月：特別調査委員会を設置
 2024年12月：東京地方裁判所に民事再生法の適用を申請

2024年12月

当社は、同社の契約違反等を理由に、契約解除・違約金等を請求

BALMへの請求額 約**65**億円

2025年4月

同社が「当該債務（違約金等）が存在しない」と提訴



和解内容について

- BALMが、当社に対し、一定の清算金の支払いを含む和解案を提示。清算金は2025年11月に受領
- 当社は、本件を早期に終結させることを優先し、和解案を受諾
- 2025年12月期4Qに、9億円を特別利益として計上済

リテナント状況について

- 埼玉県草加市（①）、愛知県知多郡（②）ともに、後継テナントと契約済

Part 3

J I N U S H I
B U S I N E S S

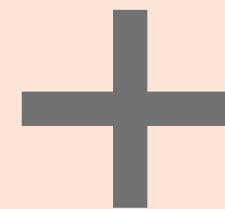
- | | |
|------------------------|--------------|
| 1. 決算概要と業績予想、株主還元 | P. 4 |
| 2. 事業の進捗 | P. 13 |
| 3. 仕入を加速する機会と進捗 | P. 19 |
| 4. 地主株式会社とは | P. 31 |
| 5. 中期経営計画（2026-2028） | P. 48 |
| 6. 株価を意識した経営 | P. 61 |
| 7. Appendix | P. 65 |

底地マーケットの拡大

- 地主専業25年超。10兆円の底地マーケットを創出。46兆円のCRE市場が新たなターゲット



当社の事業領域



CRE (企業不動産) 市場 ^{*2}

東証改革などにより取引増加

上場企業の保有額
(不動産業や金融業等を除く)

土地だけで**46** 兆円



*1. 一般財団法人日本不動産研究所による予測

*2. 日経パリューサーチより、当社にて抽出（2026年1月時点）。上場企業保有額の内、不動産業、金融業、鉄道、REITや投資ファンド除く

仕入を加速する機会

- 東証改革・投資家要請・建築費上昇等の、社会の変化が仕入を加速

社会の変化

東証改革 (資本市場の構造変化)

- 資本コストや株価を意識した経営を要請

投資家要請 (アクティビスト、PEファンド)

- 企業価値向上に向けた働きかけ（不動産売却による資金創出等）

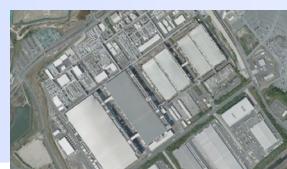
建築費等の上昇

- 建築費上昇などにより、事業環境が大きく変化

土地のみの売却が増加^{※1}

- 建物は保有・運営を継続しつつ、土地は売却して資金を獲得

年	土地の売主	建物用途	土地面積
2026	NTTドコモ	オフィスビル	—
2025	セントラルタンクターミナル	タンクターミナル	計43,647m ²
2025	黒崎播磨	商業施設（イオン）	約89,712m ²
2025	ニプロ	工場・研究所	約2.7万m ²
2024	キオクシア	半導体メモリー工場	約66万m ²
2024	ワコール	ホテル	3,367m ²



キオクシアが売却した底地（建物用途：工場）



ワコールが売却した底地（建物用途：ホテル）



黒崎播磨が売却した底地（建物用途：商業施設）

開発計画の中止・見直し

- 建築費などの上昇により、採算が合わず、開発を中止・見直し

※1. マスメディアによる報道や各社の開示書類を基に当社作成
※2. 日経バリューサーチより、当社にて抽出（2026年1月時点）。上場企業保有額の内、不動産業、金融業、鉄道、REITや投資ファンド除く
※3. J-REITが保有する不動産約1,000件の取得時鑑定評価における積算価格の土地建物比率を当社にて算出
※4. 一般財団法人 建設物価査定会調査（建築費指数、東京都店舗（鉄骨造））

©JINUSHI Co., Ltd. All rights reserved

仕入機会の拡大

CRE戦略見直しの動きが加速

上場企業の
保有額



土地だけで
46兆円^{※2}

土地は借りて出店コストを抑制

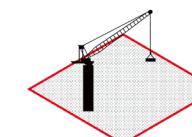
不動産の
土地建物比率



土地への投下資金が
約6割^{※3}

デベロッパーが素地で売却

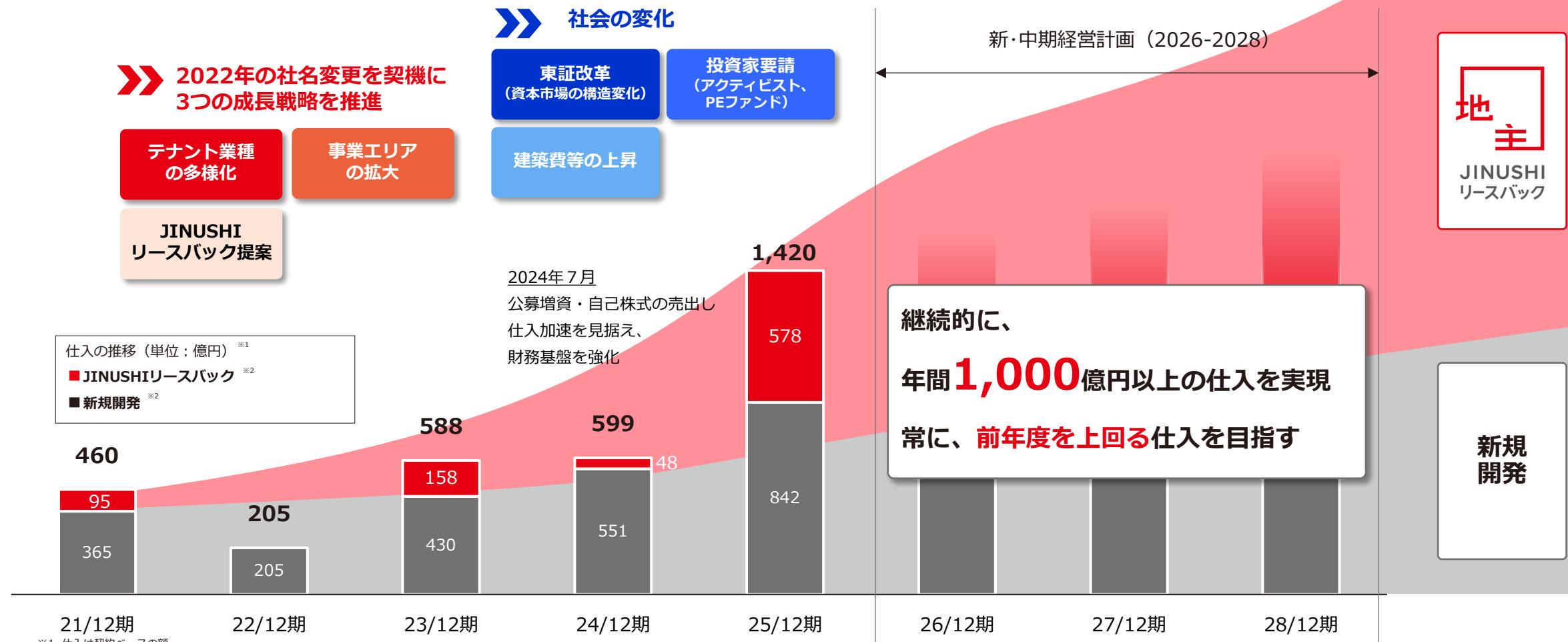
直近5年の
上昇率



建築費が
3割以上上昇^{※4}

社会の変化を追い風に、仕入を拡大

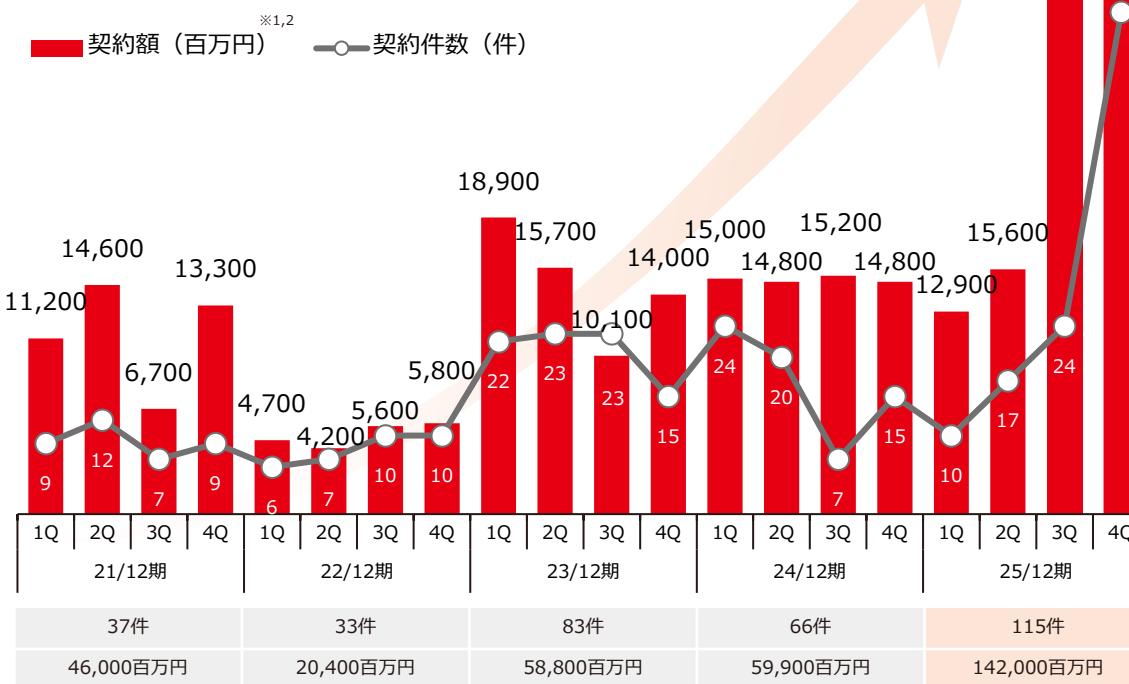
- 3つの成長戦略を継続。社会の変化を追い風に、新規開発・JINUSHIリースバックの両輪で仕入を拡大



仕入（契約ベース）

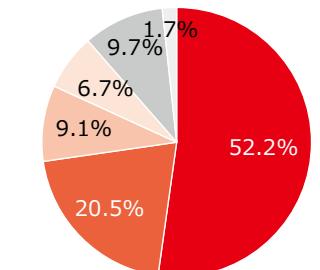
- 2025年12月期の仕入契約は、1,420億円（前期比+821億円）と、期初の仕入目標700億円以上を超過
- 今後は、継続的に年間1,000億円以上の仕入を実現。常に前年度を上回る仕入を目指す

仕入推移（契約ベース）

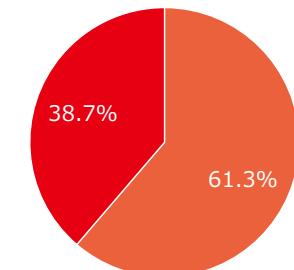


58,100
55,300

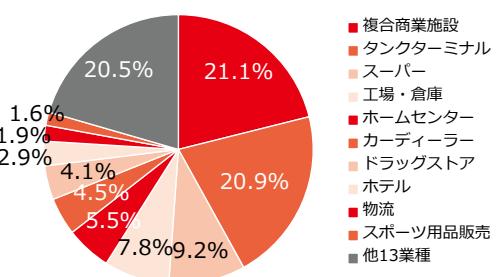
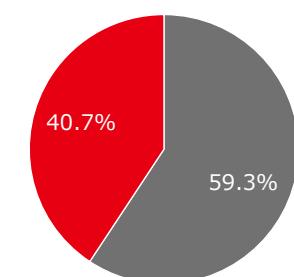
仕入内訳（2025年12月期 契約額ベース）

地域分散^{※3}

資産区分



用途分散

仕入手段^{※4}

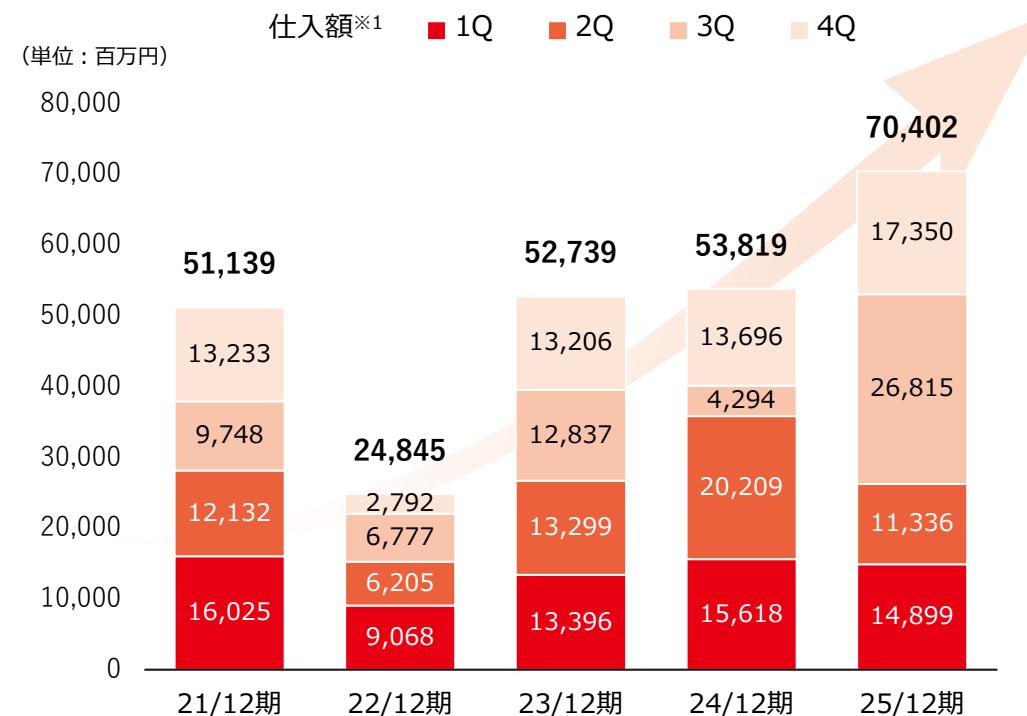
※1. 契約件数及び契約額は、不動産投資事業等に関する案件を対象として算出
 ※2. 地域分散の東京圏、大阪圏、名古屋圏等の定義については、39ページ参照
 ※3. 新規開発59.3%の内訳：新規開発28.8%、既存底地30.5%

※4. JINUSHIリースバック（土地のセール&リースバック、企業不動産（土地建物）の底地取得等）、新規開発（底地の新規開発、既存底地の取得）
 ※5. 新規開発59.3%の内訳：新規開発28.8%、既存底地30.5%

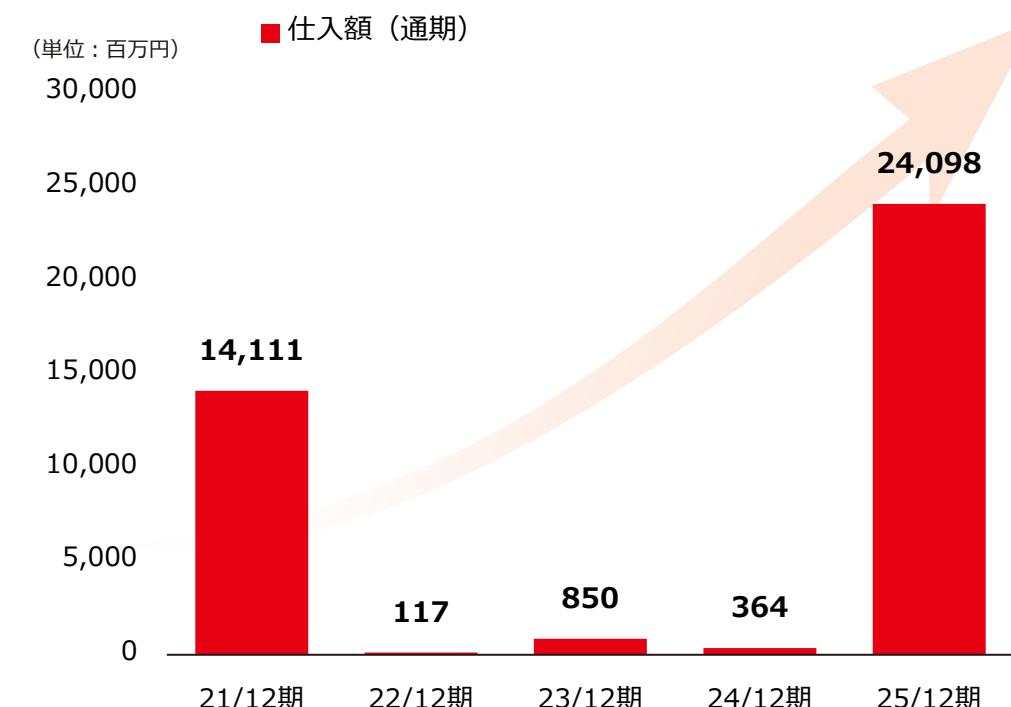
仕入 (計上ベース)

- 2025年12月期で、販売用不動産を704億円計上。固定資産を240億円計上
- 資産入替等、ポートフォリオをマネジメントしながら、固定資産も積上げ

販売用不動産 仕入推移 (計上ベース)



固定資産 仕入推移 (計上ベース)



※1. 各四半期における販売用不動産計上額を記載 (当四半期末残高 - 前四半期末残高 + フロービジネス売上原価 + 固定資産振替額等にて計算)

多様な仕入手段

- 新規開発・JINUSHIリースバックの両輪で、仕入を加速

仕入（契約ベース） 1,420 億円（2025年12月期）の内訳



※1. JINUSHIリースバック（土地のセール&リースバック、企業不動産（土地建物）の底地取得等）、新規開発（底地の新規開発、既存底地の取得） ※2. 新規開発842億円の内訳：新規開発408億円、既存底地433億円

©JINUSHI Co., Ltd. All rights reserved

タンクターミナル（P E ファンドとの協業）

- 企業のCRE戦略を具現化する、JINUSHIリースバック提案による仕入
- 米大手投資ファンド KKR グループと戦略的パートナーシップを拡大

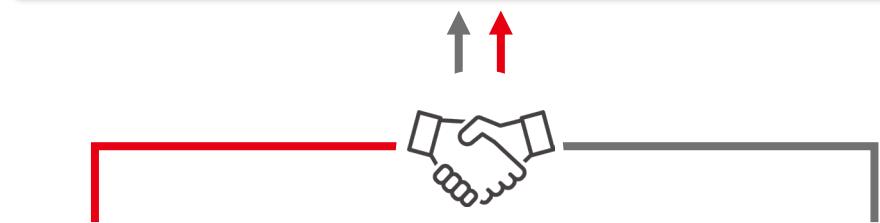
仕入総額 **90** 億円以上^{※1}

- 石油や化学品等の液体貨物を貯蔵するタンクターミナル用地
- 化学品貯蔵施設の新規建設が可能な用途地域は法規制上制限されているため、極めて希少性の高い土地



※1. 取得額については取得に係る諸費用を含む。また、10億円未満を切捨てて表記

CTTグループおよびKKRとの
戦略的パートナーシップを拡大



地主株式会社

JINUSHIリースバック提案

- ✓ 事業運営環境を維持
- ✓ 成長投資に向けた資金調達



セントラル・タンクターミナル株式会社

- 25年間の実績と「安定地主」の安心感
- 当社独自のネットワークによる情報収集
- KKRグループの大手タンクターミナル事業者
- 企業価値向上を図るCRE戦略を推進

イオンモール日根野店（東証改革・テナントとの協業）

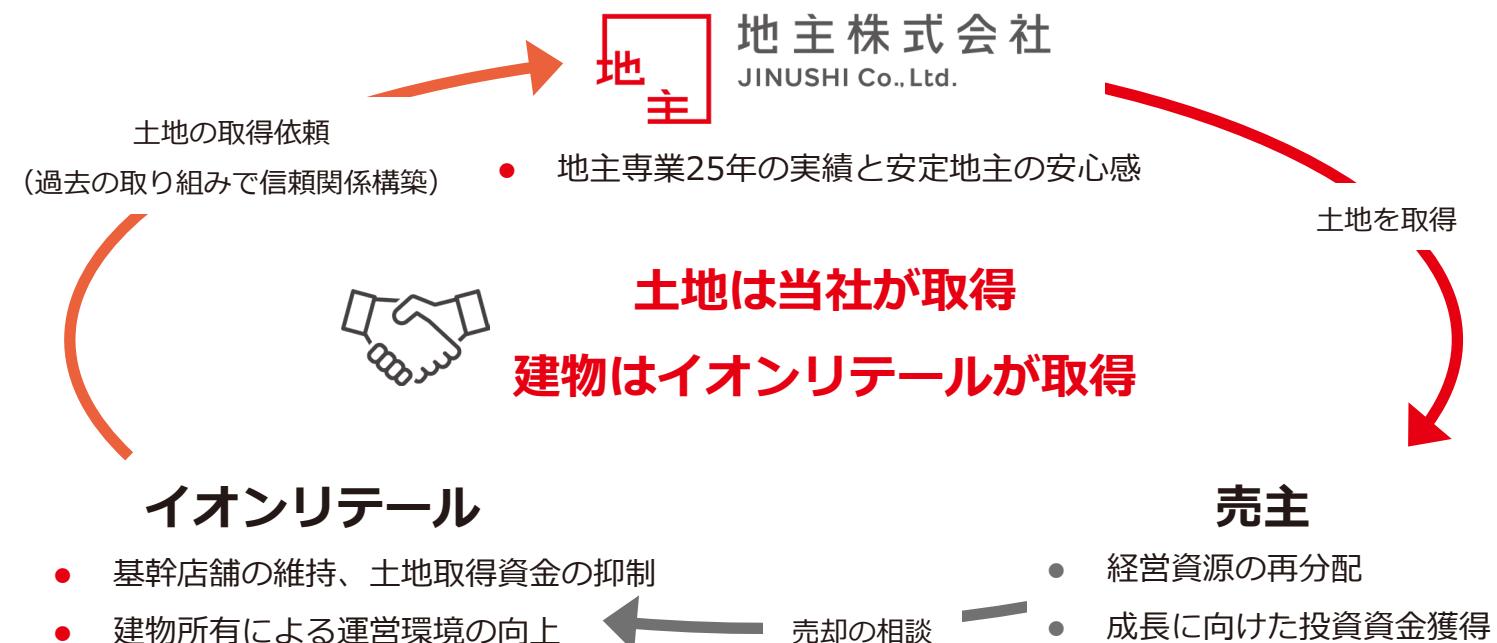
- 東証改革に伴う経営資源の再配分の一環として、上場企業がイオンモール日根野店の土地・建物を売却
- テナントのイオンリテールが建物を取得し、土地は当社が取得

仕入総額 **80** 億円以上^{※1}

- 大阪府泉佐野市所在の、JR 日根野駅から徒歩 5 分、関西国際空港から車で約 20 分の距離にある、商業エリアとして転用性の高い土地
- 1995年よりイオンモール日根野店が運営されており、定期借家契約満了が近づく中、土地を当社に取得依頼



土地や建物の賃貸借契約満了を迎える店舗が複数存在する
イオングループとの今後の事業機会拡大



※1. 取得額については取得に係る諸費用を含む。また、10億円未満を切捨てて表記

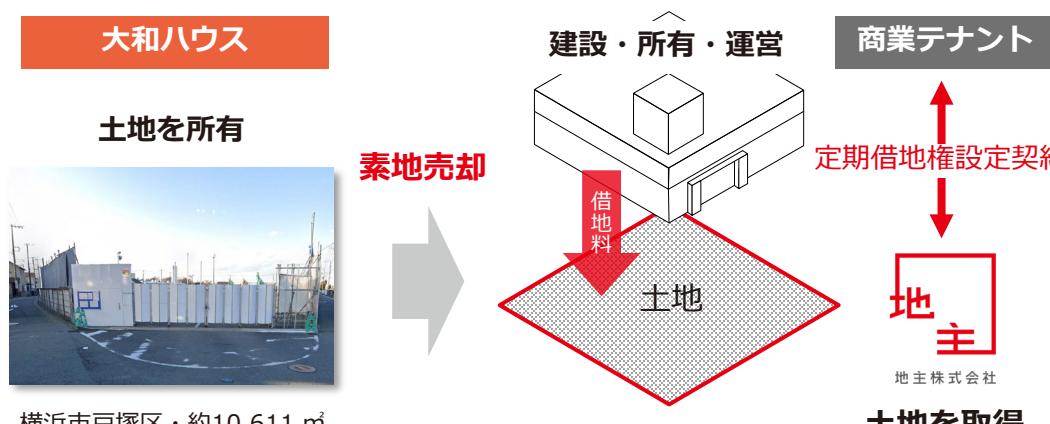
大和ハウス工業との協業（建築費上昇による仕入機会）

- 協業実績の多い、大和ハウス工業との緊密なリレーションを活用した取り組み
- 建築費上昇により仕入機会が拡大。素地売却の持ち込み案件が増加

仕入総額 **30** 億円以上^{※1}

建築費上昇による仕入機会

- 大和ハウスとは累計16件の売買実績があり、同社より直接仕入
- 同社は、当社との緊密なリレーションや、「安定地主」としての実績、多種多様なテナントとの豊富な取り組み等を評価
- テナントとなる商業テナントとも、複数の取り組み実績有



※1. 取得額については取得に係る諸費用を含む。また、10億円未満を切捨てて表記
※2. 2015年9月以降の取引実績。グループ企業との取引実績も含む

建築費の推移

[東京都店舗（鉄骨造）、2015年=100]



不動産デベロッパー
採算性悪化・事業計画変更

同業種でもなく競合でもない、
地主専業の当社へ、素地売却

テナント
拠点開設時の初期投資増加

土地は買わず、当社から借りることで、初期投資を大きく抑制

SPCを活用した長期賃貸事業

- 既存不動産を土地・建物に分離の上、土地を組入資産とするSPCを組成
- SPCにメジャー出資し、所沢駅徒歩5分の転用性の高い土地を仕入。長期賃貸事業として保有

仕入総額 **110** 億円以上^{※1}

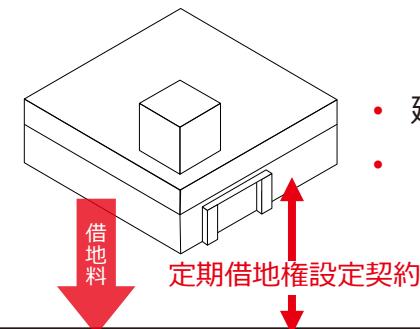
- 西武池袋線・新宿線の所沢駅から徒歩5分にある商業施設「トコトコスクエア」
- 所沢駅周辺は、西武グループによる大規模開発を中心
に、再開発が進捗

土地・建物を売主が所有



土地建物の
所有権分離

読売グループ・西武グループとの共同事業を実現



- 建物は国内事業会社が取得
- トコトコスクエアの営業を継続

SPC (GK-TKスキーム)

- 当社はエクイティの58.1%を出資
- 共同出資者は、読売新聞東京本社および西武不動産



※1. 取得額については取得に係る諸費用を含む。また、10億円未満を切捨てて表記

産業ファンド投資法人との共同事業

- 米大手投資ファンド KKR グループが資産運用を受託する産業ファンド投資法人（IIF）との共同事業
- 物流や工場等の既存底地10物件を組入資産とするSPCを組成。当社はエクイティの93.0%を出資

仕入総額 **317** 億円^{※1}

- 高速道路や幹線道路、港等に近接する、物流や工場等の転用性の高い既存底地10物件を仕入
- 10物件の不動産鑑定評価は405億円（2025年11月1日時点）



飯能マニュファクチャリングセンター



東松山ガスタンクメンテナンスセンター



神戸西ロジスティクスセンター



泉大津e-shopロジスティクスセンター

KKRグループとの戦略的パートナーシップをさらに拡大

- IIFと共同出資でSPCを組成。当社はエクイティの93.0%を出資

SPC (GK-TKスキーム)

取得先

産業ファンド投資法人
計4物件

IIFのブリッジSPC
計6物件

SPC

地主・KJRM合同会社

組入資産

計10物件

取得価格

317億円

配当利回り

(想定)
7.0%

売却

売却

エクイティ出資比率

地主株式会社
JINUSHI Co., Ltd.

93%

7%

産業ファンド投資法人

※1. 取得額については、取得に係る諸費用を含まない。また、1億円未満を切捨てて表記

Part 4

J I N U S H I
B U S I N E S S

- | | |
|----------------------|--------------|
| 1. 決算概要と業績予想、株主還元 | P. 4 |
| 2. 事業の進捗 | P. 13 |
| 3. 仕入を加速する機会と進捗 | P. 19 |
| 4. 地主株式会社とは | P. 31 |
| 5. 中期経営計画（2026-2028） | P. 48 |
| 6. 株価を意識した経営 | P. 61 |
| 7. Appendix | P. 65 |

経営理念・目指す姿

当社は、テナントの皆様から頂く借地料を長期安定の金融商品として、
投資家の皆様に提供する不動産金融商品のメーカーです。

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。

目指す姿 地主リートの成長とともに
日本の大地主を目指す。



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の不動産投資手法です。



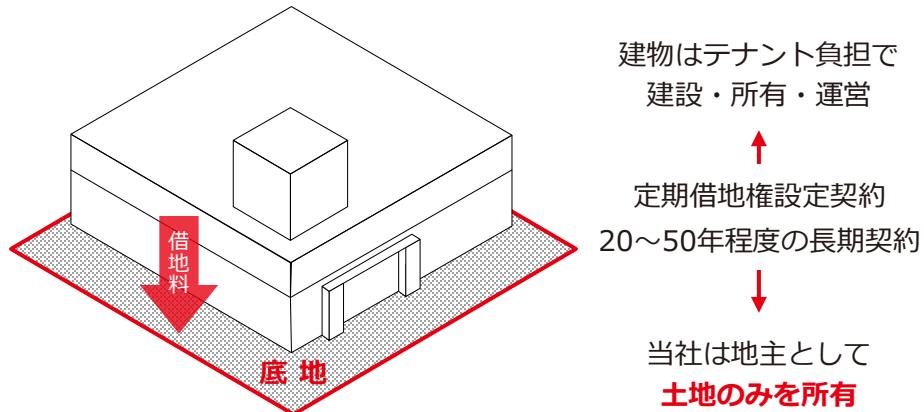
当社グループで運用する、国内唯一の底地特化型の私募リート「地主プライベートリート投資法人（地主リート）」で機関投資家の資金を長期安定運用しています。地主リートの成長が、JINUSHIビジネスの拡大ならびに当社の成長につながります。

土地のみに投資をするJINUSHIビジネス

- JINUSHIビジネスは、定期借地権を活用した、土地のみに投資をする独自の不動産投資手法
- テナントの皆様から頂く借地料を、長期安定の不動産金融商品として、投資家の皆様に提供

JINUSHIビジネスとは

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、テナントの皆様から頂く借地料を源泉とする長期安定の不動産金融商品（底地）として、投資家の皆様に提供



JINUSHIビジネスの3つの特徴

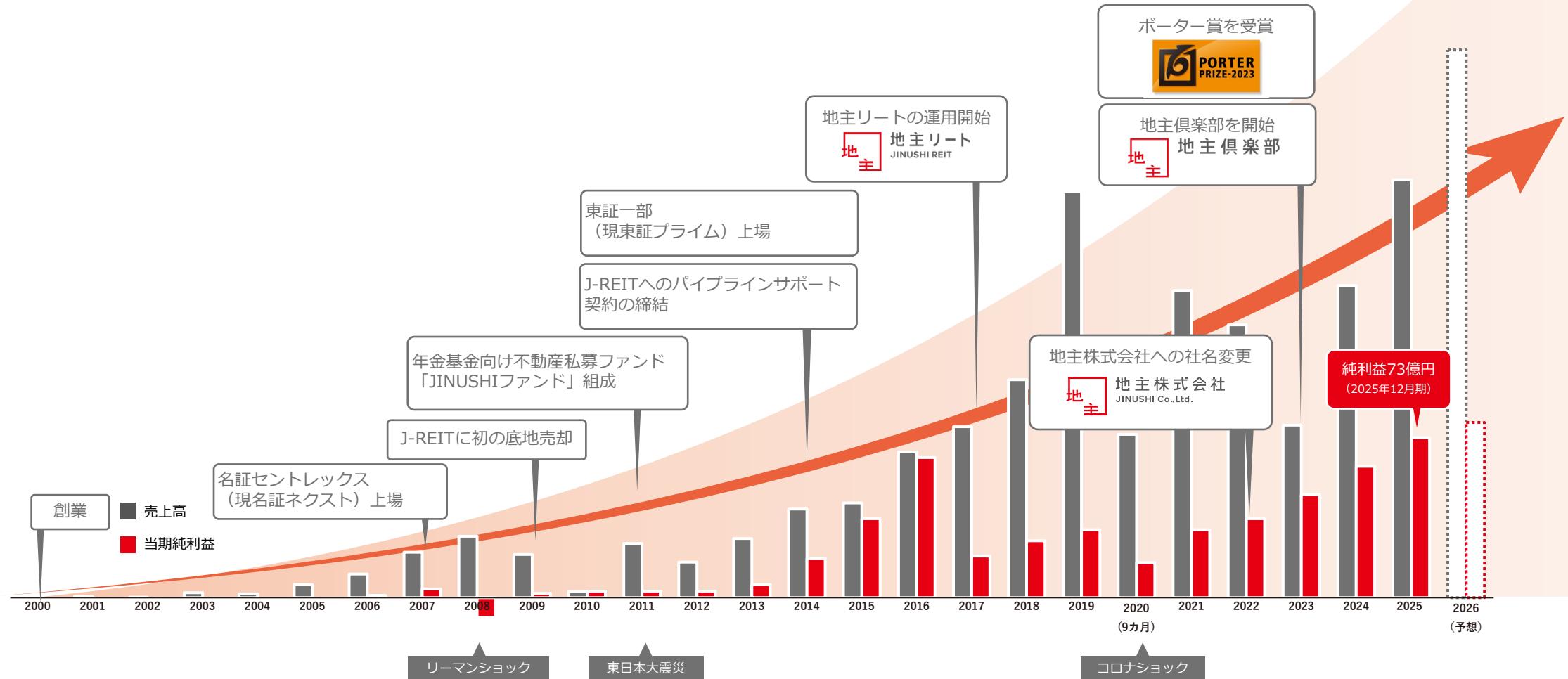
自然災害やマーケットボラティリティに強い不動産金融商品

JINUSHIビジネスの3つの特徴

追加投資が不要	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
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る
資産価値が下がりにくい	契約終了時は、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

当社の歴史

- 創業以来25年、JINUSHIビジネスに特化してきた当社は、底地マーケットの創出・拡大を牽引しながら大きく成長



JINUSHIビジネス 誕生のきっかけ

- JINUSHIビジネスは、過去の苦い経験、失敗から生まれたビジネス
- 建物所有リスクを痛感し、「建物を持たず土地だけを貸せば、失敗に至らなかつた」という反省、発想の転換から誕生

創業者の苦い経験（当社創業前）

1990年代後半（当社創業前）

創業者の松岡、社長の西羅は、総合商社 兼松グループの不動産会社である兼松都市開発で勤務。滋賀県にてGMS（総合スーパー）の開発及び建物賃貸事業に従事

失敗

土地を借り、商業施設を開発し、売上1兆円規模のテナントに、建物賃貸事業を行っていたものの、テナントが経営不振に陥り撤退。立地が良かったため、後継テナントの誘致に成功したが、以下を受け入れざるを得ない状況に

- 建物改装の追加投資
- テナント賃料の減額
- 土地所有者に支払う借地料の減額

JINUSHIビジネスの誕生

着眼点

- 上物（建物）は時代の変化により流行り廃りがあるため、特定の業種やテナントの建物を所有するリスクは、避けるべきものという反省
- 建物を持たず土地だけを貸せば、失敗に至らなかつたのではないか、という発想
- 将来も需要のある土地であること、他に貸せる、売れる土地に投資するという大原則

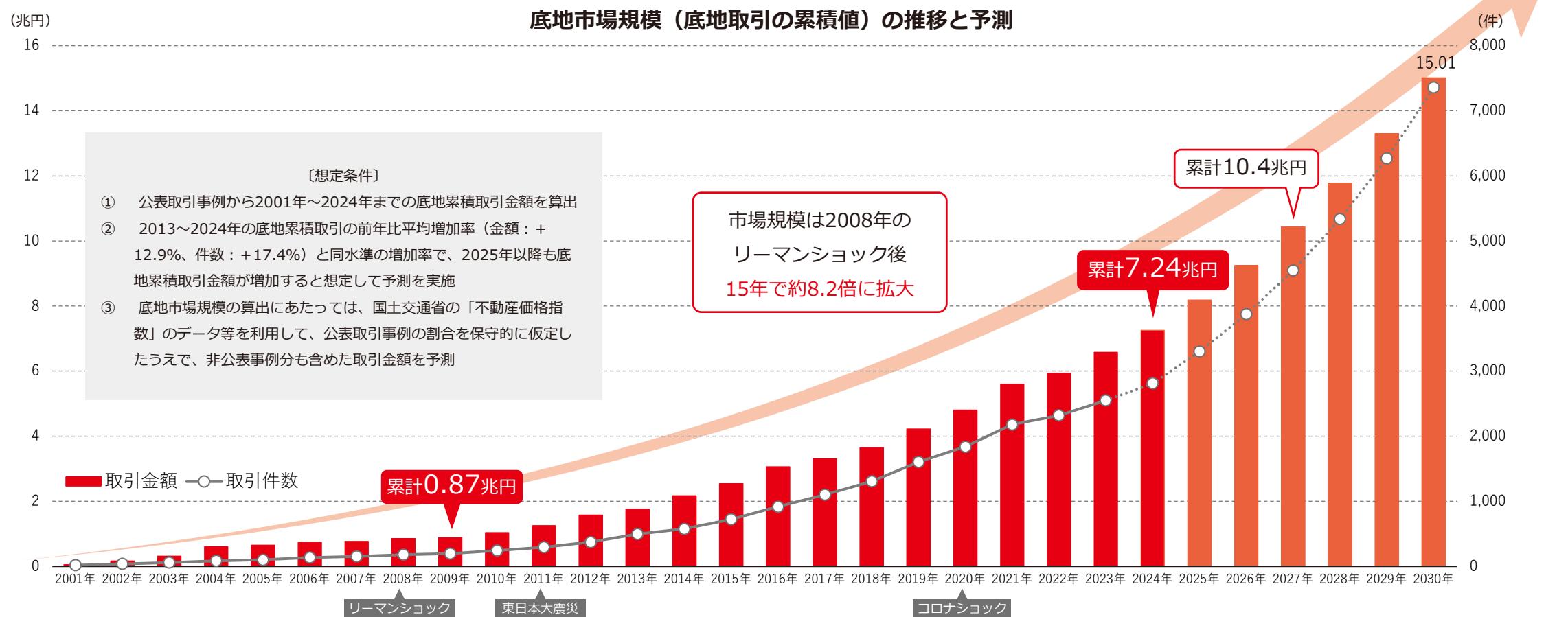
JINUSHIビジネスの誕生



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ビジネスモデル

底地マーケットの拡大予測（日本不動産研究所調査）

- 長期にわたり安定的に収益を得ることができる底地商品への投資家の理解が深まり、流動性が向上
- 底地マーケットは、約10兆円市場へと大きく拡大



※1. 一般財団法人日本不動産研究所が、上記【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

4つのSTEP

- 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。4つのSTEPで構成
- 開発した底地は、主に地主リートへ売却。底地を長期保有し、投資家の資金を運用

JINUSHIビジネスの4つのSTEP

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



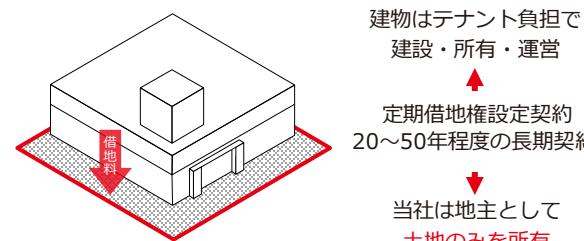
転用性の高い土地の購入

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



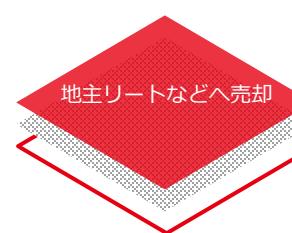
定期借地権の活用

POINT 定期借地権設定契約の締結

契約更新を伴わず、契約終了時に建物買取請求権が発生せず、更地返還義務のある事業用定期借地権を主としながら、一般定期借地権においても、テナントと同等の契約を締結しています

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不動産金融商品として、地主リートなどへ売却します



安全な利回り商品・豊富な開発実績

POINT 底地専業25年超の実績

底地専業で25年超、多くのJINUSHIビジネスを手掛けできました。テナント退去事例はわずか2件と、非常に安定した不動産金融商品となっています

テナント 退去事例 ^{※1,2}わずか **2**件
借地料 減額事例 ^{※1}わずか **1**件
(コロナ禍の期間限定対応)

STEP 4 投資家の資金を運用する

売却後も、グループで運用する国内唯一の底地特化型私募リート「地主リート」を柱に、地主ファンドや地主俱楽部を通じて底地を長期保有。さまざまな投資家の資金を安定運用しています



地主リート

地主リートの運用状況

POINT 国内唯一の底地特化型私募リート

2017年の運用開始以後、10年連続増資を実現するなど、投資家の旺盛な需要を獲得

※3

運用資産規模	物件数	分配金利回り	LTV(借入比率)
2,911 億円	215 物件	4 % 程度	33 % 程度

※1. 2025年12月末時点（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。但し、代替テナントの誘致を前提として取得した物件を除く）

※2. 民事再生法適用申請を行ったBALM社（旧ビッグモーター）との案件であり、定期借地権設定契約に基づき解除を行ったことによるもの

※3. 2026年1月8日時点

開発実績（主なテナント）

- スーパーなどの生活必需品を扱うテナントを中心とした構成
- ホスピスや老人ホーム、物流など、社会インフラを担うテナント業種も拡大

生活必需品を扱うテナント

- スーパー
- ホームセンター
- ドラッグストア
- 家電量販店

スーパー



ホームセンター



ドラッグストア



社会インフラを担うテナント

- ホスピス
- 学校
- 家族葬
- 保育園
- 老人ホーム
- 物流



ホスピス



老人ホーム



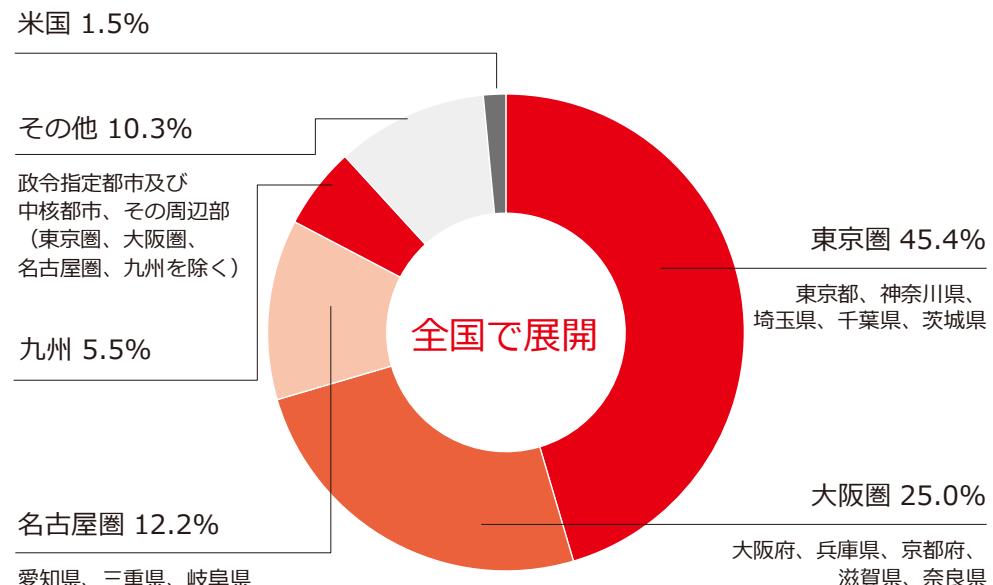
物流



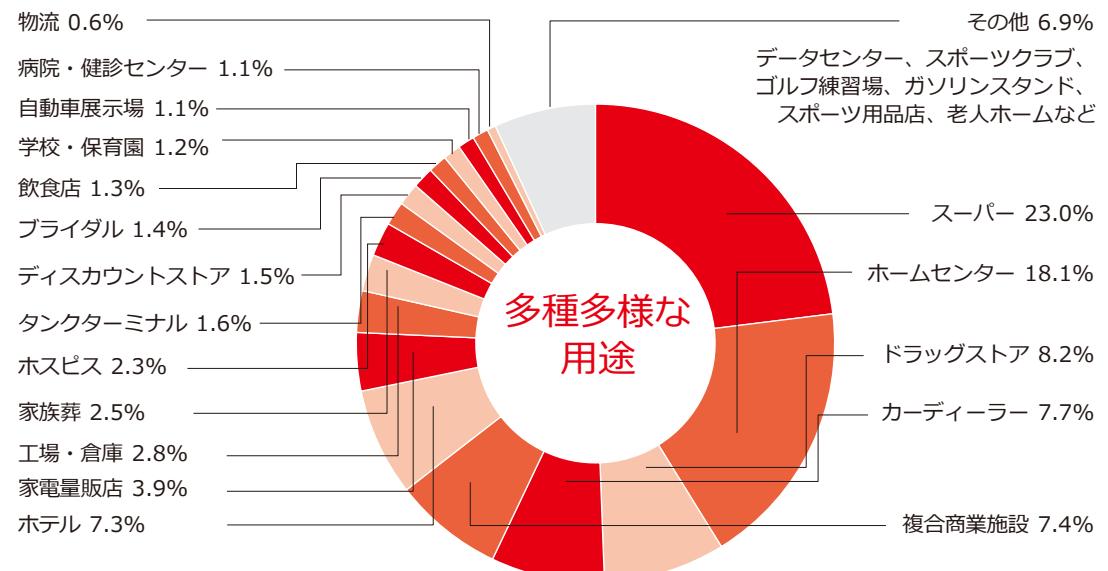
開発実績（地域分散・用途分散）

- 全国で展開。社名変更を契機に、テナント業種の多様化を推進

地域分散



用途分散



累計487案件 約6,368億円の開発実績

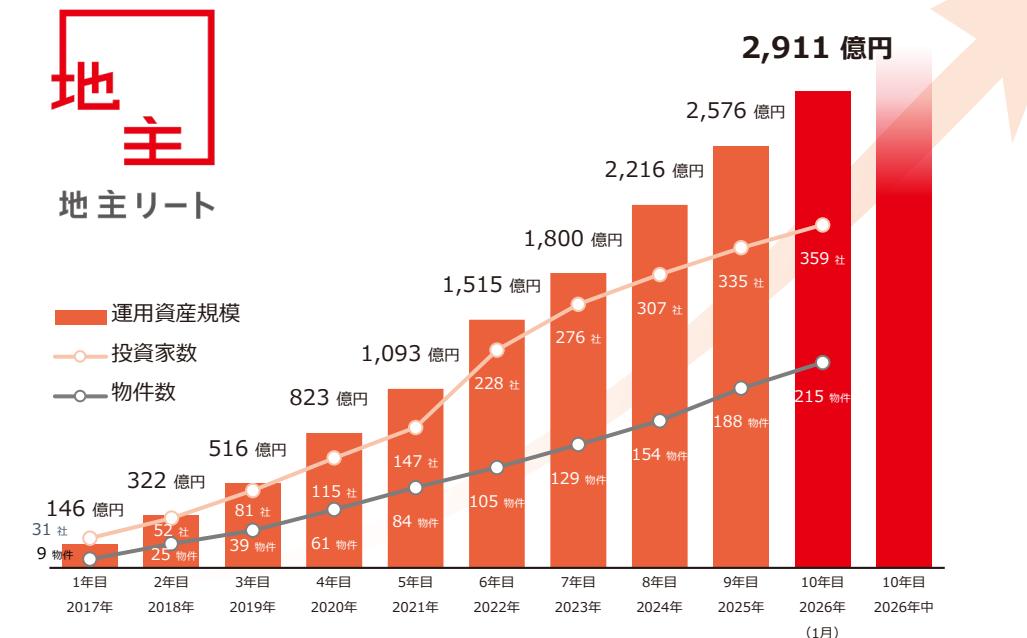
※1

※1. 2025年12月末時点の価格ベース

地主リートの成長

- 2017年の運用開始以後、10年連続となる第10次増資により、運用資産規模は2,911億円
- 2026年12月期中に運用資産規模3,000億円を達成し、早期に5,000億円を目指す

地主リートの成長



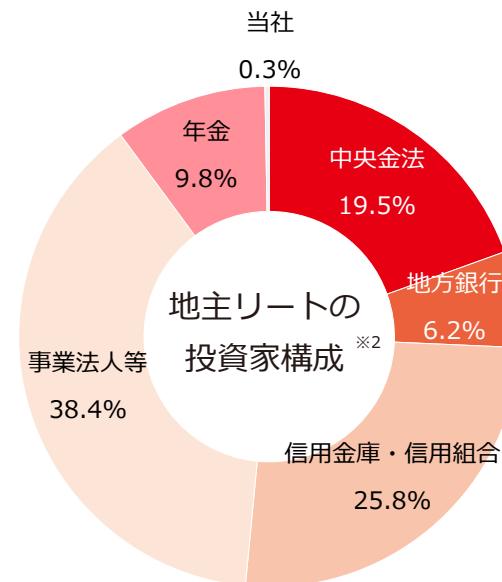
運用資産規模	物件数	投資家数	分配金利回り	LTV (借入比率)	格付評価 (JCR)
2,911 億円 (7位/全61銘柄)	215 物件 (1位/全61銘柄)	359 物件	4%程度	33%程度	AA- (安定的)

※1. 上記グラフ内は各募集直後の数値を記載（各年の運用資産規模は取得時の鑑定評価額ベース）

※2. 各値は2026年1月8日時点。順位は、当社調べ（私募リートの銘柄数を母数とした算出）

地主リートの投資家構成

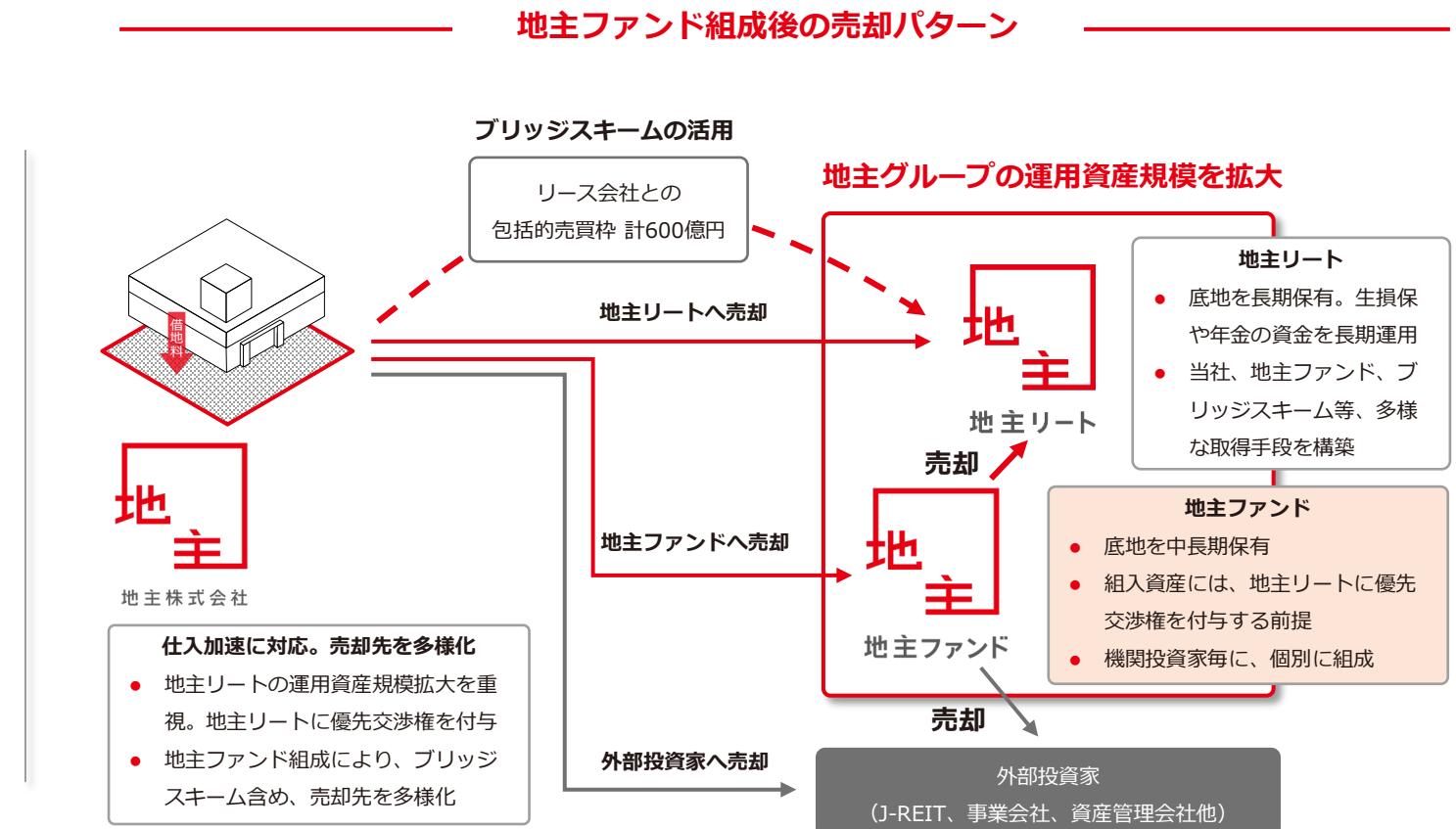
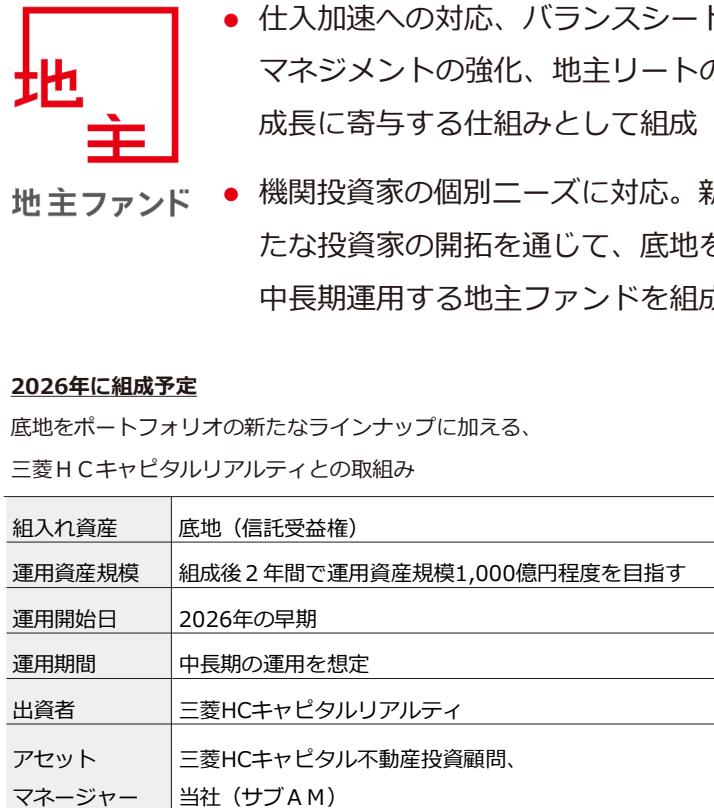
長期安定の商品特性を評価する機関投資家の資金を運用



- 世の中に無かった新しい商品であった為、運用開始当初は、意思決定者にアプローチできる信用金庫・信用組合を重点開拓
- 長期安定の商品特性と親和性が高い年金や中央金法（生損保や大手金融機関等）の投資需要が増加
- 長期安定性を評価し、事業法人等の余資運用需要も獲得

地主ファンド組成構想

- ・ 仕入加速に対応するための、底地の中長期運用を行う「地主ファンド」組成構想
 - ・ 地主ファンド取得案件は、地主リートに優先交渉権を付与する前提とし、地主リートの成長にも寄与



地主俱楽部（一般投資家向け不動産金融商品）とは

- 機関投資家から幅広い支持を獲得してきたJINUSHIビジネスを、一般投資家向けに提供開始
- 9号案件が募集完了。現時点で12号案件まで仕入済

10万円から地主になれる

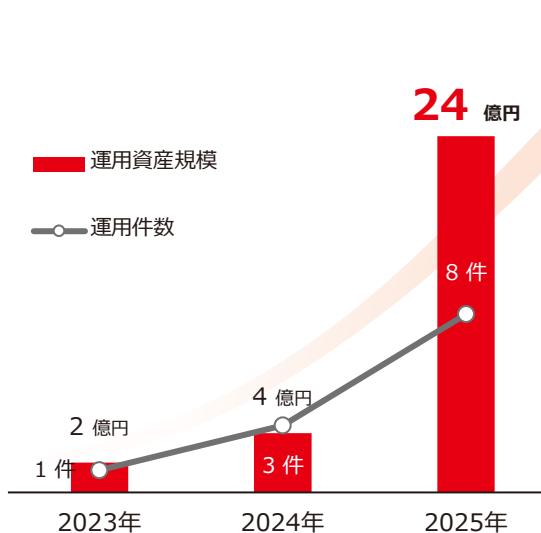
一般投資家向け不動産金融商品



地主俱楽部公式ホームページ



<https://jinushi-club.jp/>



これまでの募集実績

- 想定利回り（年率）
3.0 % ~ 8.0 % 程度
- 運用期間
9か月 ~ 13年7か月

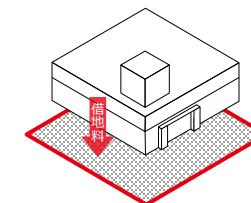
地主俱楽部の特徴

- 不動産特定共同事業法を活用。原則1物件・1ファンドとし、申込単価を1口（10万円）に設定。一般投資家は、投資を望む個別物件を選定して、少額から投資が可能
- 想定利回り、運用期間、募集金額、さまざまな「地主俱楽部」を組成し、一般投資家の需要を開拓

原則1物件・1ファンド



地主俱楽部



6号さいたま市南区

7号柏市大井

優先出資

10万円から投資可能



一般投資家

劣後出資

地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社
JINUSHI Financial Advisors Inc.

競争優位性

- 10兆円の底地マーケットを創出・拡大してきた25年の歴史

地主專業 25 年

継続的に、
年間1,000億円以上の仕入が可能



地主リート運用 10 年

強い投資家需要を背景に、10年連続増資
安定地主として、底地を取得・長期保有

累計開発実績

487 件 約 **6,368** 億円

取引テナント数

171 社

土地情報

600 件/月

運用資産規模

2,911 億円 **215** 物件

投資家数

359 社 **4** %程度

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487案件、約6,368億円で、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、その後の資産運用までの一貫し
た収益モデルを構築しています

※1. 各値は2025年12月末時点。ただし、地主リートに関する数値は2026年1月8日時点

在庫リスクがない高回転型モデル

- 在庫リスクを排除しながら、3つの収益機会を生み出す

仕入時点で、在庫リスクを排除

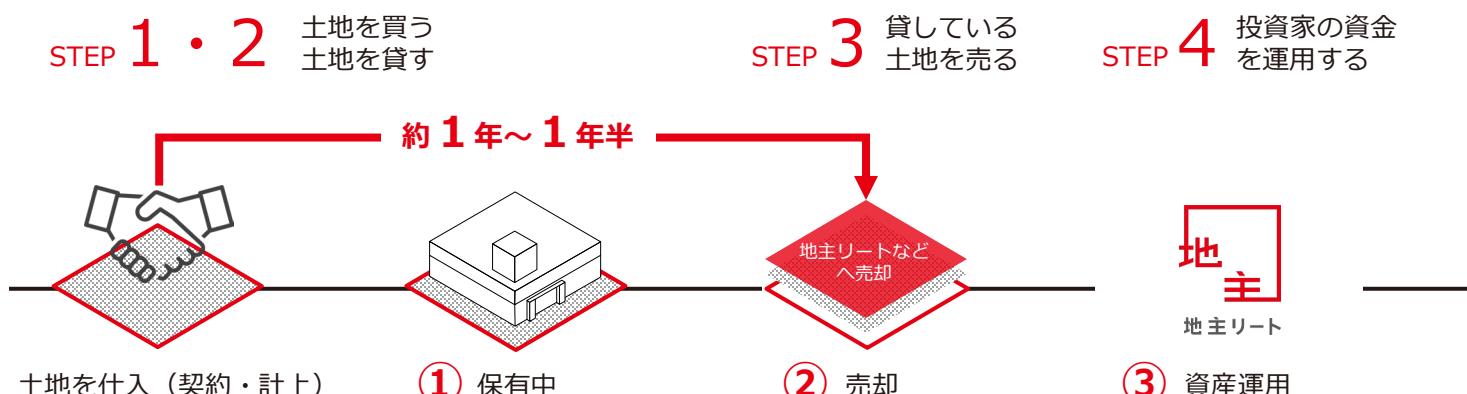
☑ 契約に基づく長期安定の
キャッシュ・フローを確定

- テナントと、借地料や契約期間等を定めた定期借地権設定予約契約を締結の上、土地の売主と売買契約

☑ 地主リートをはじめとした
主な売却先の取得目線を把握

- 優先交渉権を持つ地主リートに加え、外部投資家の取得目線を把握

JINUSHIビジネスの事業プロセス



※1. 本ページの記載は、あくまでモデルケースであり、各開発案件により条件やスケジュールが異なる場合があります

3つの収益機会

① 貸貸収益

ストック収益

- 保有中は賃貸収益を獲得
- テナントの工事スケジュールに関わらず、契約で定めた期日から賃料発生

② 売却益

フロー収益

- 約7割はグループで運用する地主リートに売却。地主ファンドや地主俱楽部など、さまざまな投資家のニーズに対応
- 事業会社や、資産管理会社等も積極購入

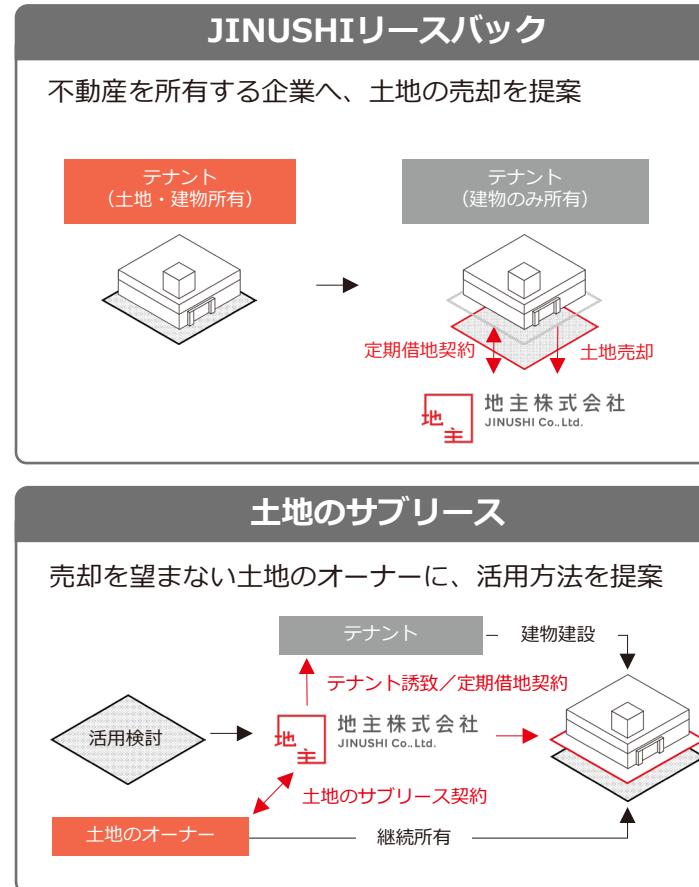
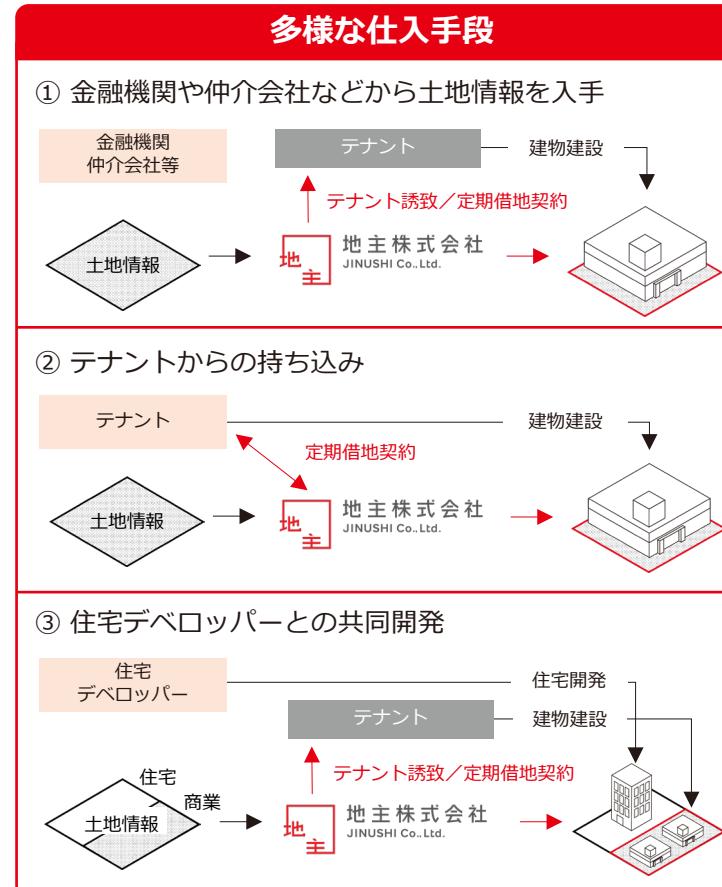
③ 運用報酬

ストック収益

- 地主リートから、運用報酬を継続的に獲得
- BSを使わずに安定収益を獲得。高ROE経営に寄与

多様な仕入手段

- 多様な仕入手段を構築。月平均600件以上の土地情報を入手
- 「テナントからの持ち込み」、「JINUSHIリースバック提案」など、当社独自の強みが仕入につながる



600件／月以上の土地情報

Q. 更地がほぼ存在しない状況下、月600件以上も土地情報が入手可能なのでしょうか？

A. 当社が仕入れるのは更地に限りません

更地の状態で売買される土地が少ないので質問の通りです

一方、不動産取引は、様々な事情（相続や事業整理、遊休資産処分等）により発生し、数多くの売買情報が流通します

既存建物がある土地であっても、①当社が取得後に解体し更地にする、②売主が更地にして当社に売却する等、様々な仕入手段があります

テナントに選ばれるJINUSHIビジネス

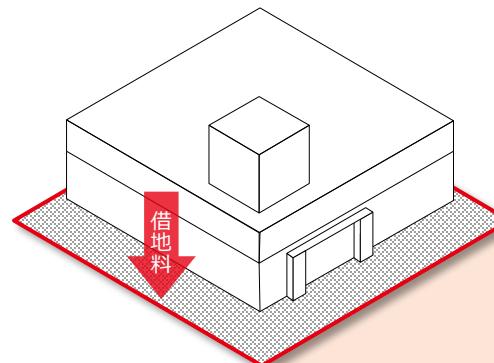
- テナントが、JINUSHIビジネスを活用するメリットは大きい
- 「初期投資の抑制」と「安定地主」としての信頼・安心感が大きな違いを生む

初期投資の抑制

- テナントにとって、初期投資の負担が大きいのは、土地の取得資金。一方で、土地を他者から借りることは、将来的な立ち退き等のリスクを抱える

安定地主

- JINUSHIビジネスは、地主リートが底地を長期保有し「安定地主」となり、テナントに安心感を提供



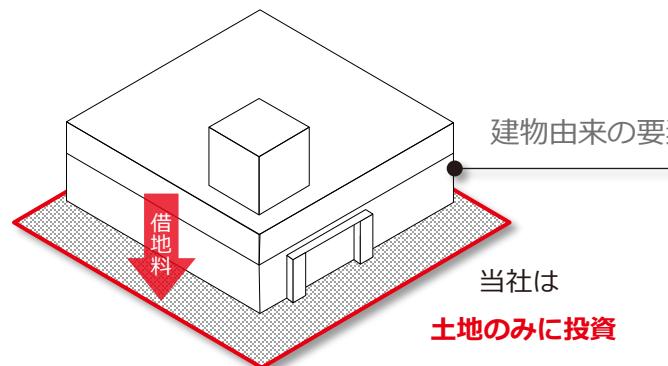
テナント 出店方法	テナント所有		初期 投資	事業運営		メリット・デメリット等
	土地	建物		安定性	自由度	
土地・建物 両方を所有	所有	所有	大	大	大	<ul style="list-style-type: none"> 運営の安定性、自由度は高いものの初期投資額が大きい
個人から 土地を借りる	賃貸	所有	小	小	大	<ul style="list-style-type: none"> 将来的に相続発生等を理由とした立ち退きリスクを抱える
土地・建物 両方を借りる	賃貸	賃貸	小	中	小	<ul style="list-style-type: none"> 建物ホルダー（リース会社等）が必要
当社から 土地を借りる	賃貸	所有	小	大	大	<ul style="list-style-type: none"> 「安定地主」として居続けてくれることに対する信頼・安心感

インフレに強いJINUSHIビジネス

- JINUSHIビジネスは、不動産投資における建物由来の様々な変動要素を排除
- インフレは、土地価格の上昇による保有資産の価値向上にも寄与

賃貸原価の上昇

- 5年前と比較し建築費は^{※1}34%上昇。一方、賃料上昇は難しく、賃貸原価上昇の影響を受けない底地は優位性が増す環境



土地価格の上昇

- 土地価格は上昇傾向。国土交通省による2025年の地価公示は、全国平均で、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇

※1. 一般財団法人建設物価調査会における調査、東京都の店舗（鉄骨造）の建築費指数を参考に算出

土地のみに投資をするJINUSHIビジネスには、いずれも影響が無い

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

その他支出

リニューアル

リノベーション

設備投資

災害対応

Part 5

J I N U S H I
B U S I N E S S

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. 決算概要と業績予想、株主還元 | P. 4 |
| 2. 事業の進捗 | P. 13 |
| 3. 仕入を加速する機会と進捗 | P. 19 |
| 4. 地主株式会社とは | P. 31 |
| 5. 中期経営計画（2026-2028） | P. 48 |
| 6. 株価を意識した経営 | P. 61 |
| 7. Appendix | P. 65 |

中期経営計画（2026-2028）

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。

目指す姿

地主リートの成長とともに「日本の大地主」を目指す

2028年12月期目標

当期純利益

100億円以上運用資産規模^{※1}**5,000**億円以上**目安とする経営指標**

ROE

15%程度

自己資本比率

30%程度

株主還元

累進配当

現中期経営計画（2022-2026）の振り返り

- 当期純利益の持続的な成長を重視。1年前倒しで当期純利益目標を達成

当期純利益目標を、
1年前倒し
で達成

利益成長につながる仕入
3倍超に拡大

	21/12期
当期純利益	31 億円
地主リート運用資産規模 ^{※1}	1,515 億円
ROE ^{※2}	11.9 %
自己資本比率	32.2 %
仕入額 ^{※3}	460 億円
取引テナント数	94 社
時価総額 ^{※4}	314 億円
配当金	50 円
連結従業員数	74 人



25/12期		
73 億円	2.4倍	
2,911 億円	1.9倍	
15.6 %	-	
34.1 %	-	
1,420 億円	3.1倍	
171 社	1.8倍	
656 億円	2.1倍	
110 円	2.2倍	
116 人	1.6倍	

現・中計（26/12期）

70 億円
3,000 億円程度
13 %程度
30 %以上

※1. 21/12期は2022年1月実施の第6次増資、25/12期は2026年1月実施の第10次増資後の数値。いずれも、取得時の鑑定評価額ベース

※2. ROE=当期純利益／期中（平均）自己資本

※3. 契約ベース

※4. 対象期の期末時点

利益成長の実績

- 当期純利益の持続的な成長を重視。毎年、期初予想を上回って着地

5年連続で

増益達成

期初予想を上回って着地

(期初予想比 平均 +15.3%)

親会社株主に帰属する当期純利益の推移

(単位: 百万円)

■ 期初予想

■ 実績

3,124

2,900

3,641

3,200

4,709

4,200

6,087

5,000

7,369

6,100

8,000

21/12期

22/12期

23/12期

24/12期

25/12期

26/12期

(予想)

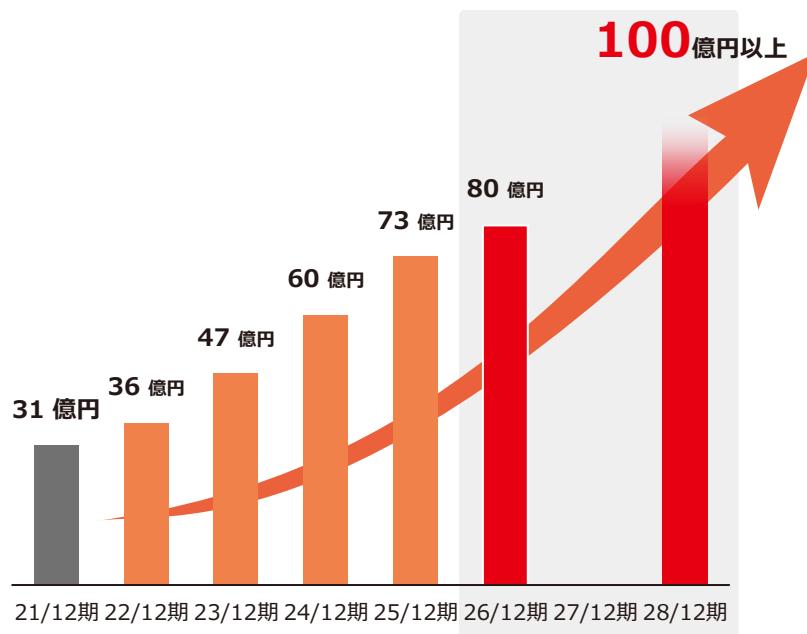
定量目標

- 当期純利益100億円以上、運用資産規模5,000億円以上を目指す

当期純利益

100 億円以上

- 新規開発、JINUSHIリースバックの両輪で仕入を拡大
- 継続的に、年間1,000億円以上の仕入を実現



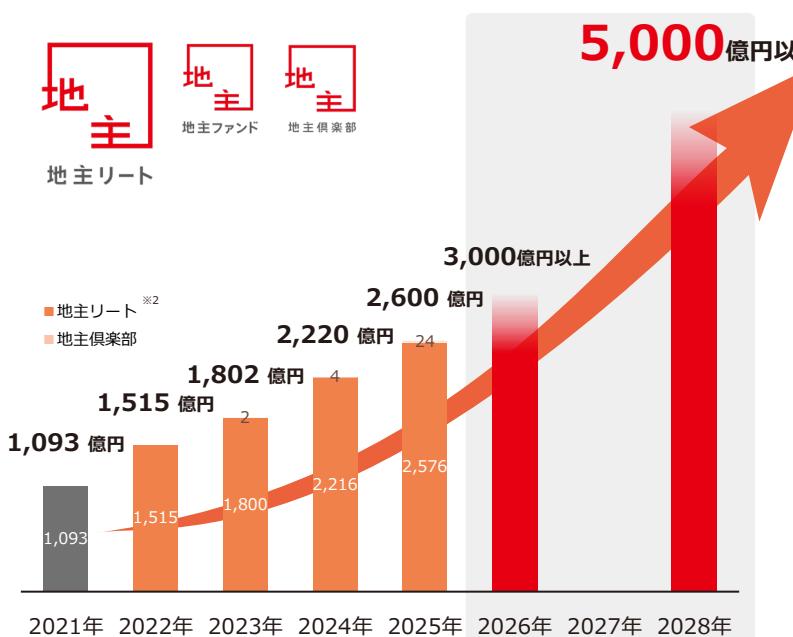
※1. 地主リート、地主ファンド、地主俱楽部の運用資産規模の合計

※2. 地主リートの運用資産規模は各募集直後の数値を記載（各年の運用資産規模は取得時の鑑定評価額ベース）

運用資産規模

5,000 億円以上

- 地主リートを柱に、地主ファンド、地主俱楽部をそれぞれ拡大
- 機関投資家、一般投資家、さまざまな投資家の需要を獲得



目安とする経営指標

ROE

15 %程度

自己資本比率

30 %程度

株主還元

累進配当

成長戦略

- 仕入の拡大、売却先の多様化により、持続的な利益成長を実現

継続的に、年間1,000億円以上の仕入を実現

常に、前年度を上回る仕入を目指す

新規開発

テナントの出店ニーズを捉え、当社が土地を仕入、底地を新規開発

JINUSHIリースバック

企業が所有する不動産の所有権を、土地・建物に分離の上、当社が底地を取得

テナント業種の多様化

- あらゆる業種が対象。新規出店や事業拡大を目指すテナントを探索
- 業種の多様化により、特定業種の出店ニーズ増減に伴う影響を軽減

事業エリアの拡大

- 人口20万人以上・政令指定都市を中心に事業エリアを拡大
- 海外展開は、今後も安定的に経済成長が見込まれる米国に注力

JINUSHIリースバック提案

- 東証改革や投資家要請を背景に案件相談が増加
- 多くの不動産を所有し、ROE向上や財務状況の改善を企図してCRE戦略を見直す企業にアプローチ

運用資産規模5,000億円以上を実現

地主リートを柱に、売却先を多様化



地主リート

10年連続の増資を実現

国内唯一の底地特化型私募リート



地主ファンド

機関投資家の個別ニーズに対応

底地を中長期運用



地主俱楽部

1口10万円から投資が可能

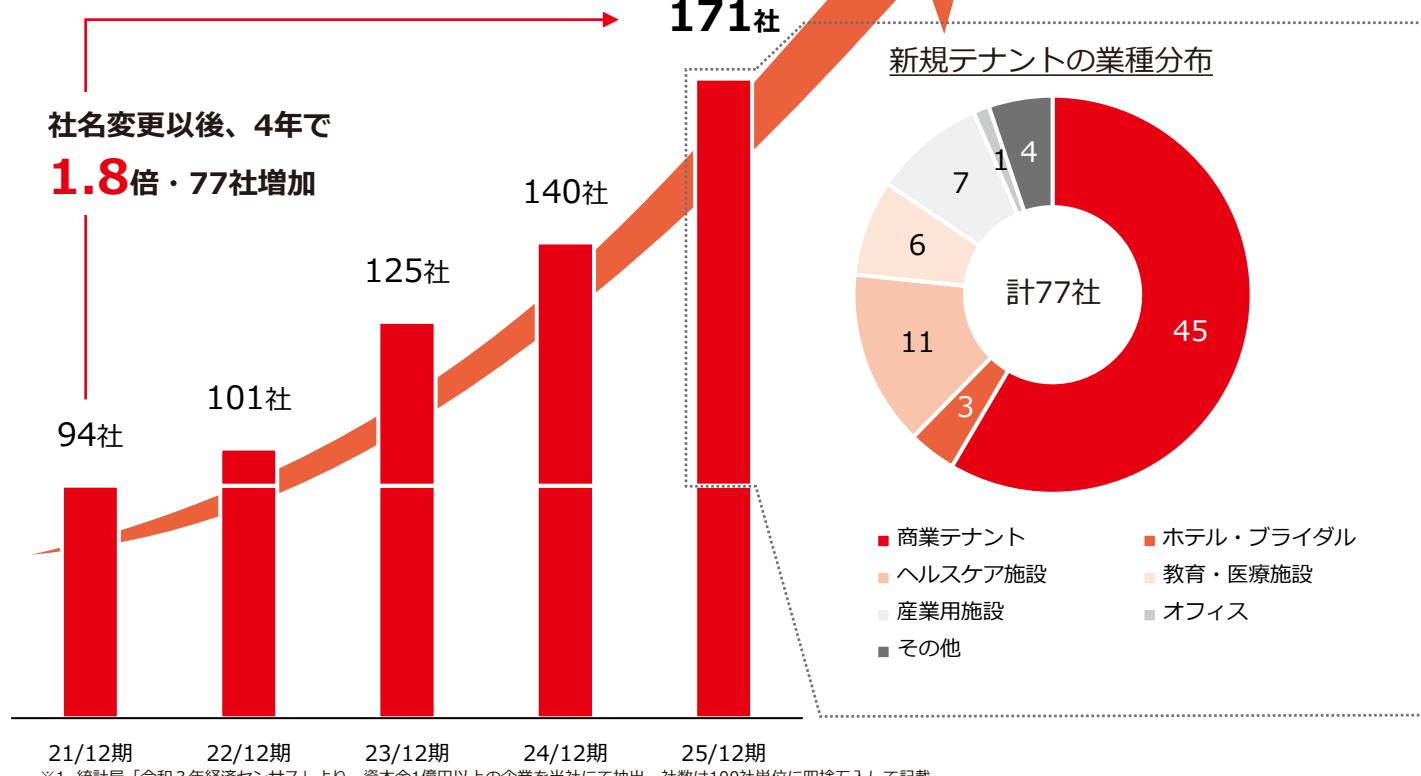
一般投資家向け不動産金融商品

※1. 地主リート、地主ファンド、地主俱楽部の運用資産規模の合計

成長戦略 テナント業種の多様化

- あらゆるテナント業種が対象。取引テナント数は、直近4年で1.8倍に大きく拡大

テナント数の推移



潜在的なテナント候補^{*1}

1万6,000社以上

(資本金1億円以上)

商業テナント

小売・卸売 **5,800** 社
飲食業 **300** 社
宿泊業 **400** 社

社会インフラを担うテナント

医療、福祉 **300** 社
教育、学習支援 **200** 社

JINUSHI リースバック による開拓

製造業 **7,500** 社
運輸業 **1,500** 社

テナント業種の多様化②テナント分布

- 商業テナントへの強みを持ちながら、ヘルスケア施設やホテル、物流など様々なテナントとの実績が増加

テナント分布（テナント数／開発実績）

商業テナント

113社／325件 約4,725億円

業種	社数
スーパー	31
カーディーラー	16
ドラッグストア	14
飲食店	11
ホームセンター	9
家電量販店	7
複合商業施設	7
ディスカウントストア	3
スポーツクラブ	3
中古品販売店	3
コンビニエンスストア	2
衣料品販売	1
自動車展示場	1
自動車整備場	1
自動車用品販売	1
カーポーティング	1
家具販売	1
スポーツ用品店	1

【主なテナントとの取引実績】

- コーナン商事 43件
- ライフコーポレーション 21件
- スギHD 20件
- ウエルシア薬局 15件
- 建デポ 13件
- ネクステージ 7件
- IDOM 5件
- ギガス 5件
- ヤマダデンキ 2件
- 日本マクドナルドHD 3件
- 物語コーポレーション 2件 他

ホテル・ブライダル

11社／14件 約554億円

業種	社数
ホテル	8
ブライダル	3

【主なテナントとの取引実績】

- fav hospitality group 4件
- ティック＆ギブニーズ 1件
- 西日本鉄道 1件
- サンケイビル 1件
- 東横イン 1件 他

社会インフラを担うテナント

ヘルスケア施設

13社／79件 約327億円

業種	社数
家族葬	9
ホスピス	3
老人ホーム	1

【主なテナントとの取引実績】

- アンビスHD 11件
- CUCグループ 7件
- アルファクラブ 12件 他

教育・医療施設

10社／16件 約144億円

業種	社数
学校・保育園	5
病院・健診センター	5

物流・データセンター

2社／2件 約72億円

業種	社数
物流	1
データセンター	1

産業用施設

11社／13件 約282億円

業種	社数
工場・倉庫・タンクターミナル	11

オフィス

1社／1件 約18億円

その他

15社／37件 約242億円

業種	社数
ガソリンスタンド	3
住宅展示場	2
ゴルフ練習場	1
その他	9

※1. テナント数や開発実績については、2025年12月末時点の開発実績を基に算出。同一テナントでも業種分布が異なる場合は、それぞれ加算しており、社数の合計値とテナント社数の合計値が一致しない場合有

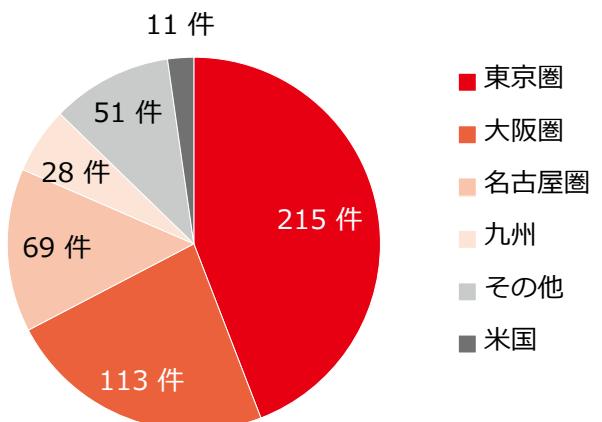
成長戦略 事業エリアの拡大

- 土地のみに投資するJINUSHIビジネスは、手間がかからず、さまざまなエリアで展開可能

事業エリアの拡大

- エリアの人口動向に加え、足元の商圏人口などを検証
- 万が一、現テナントがいなくなっても「他に貸せる、売れる」転用性の高い土地に投資
- 人口20万人以上・政令指定都市を中心に多くの事業機会

地域分散（案件数ベース）^{※1}

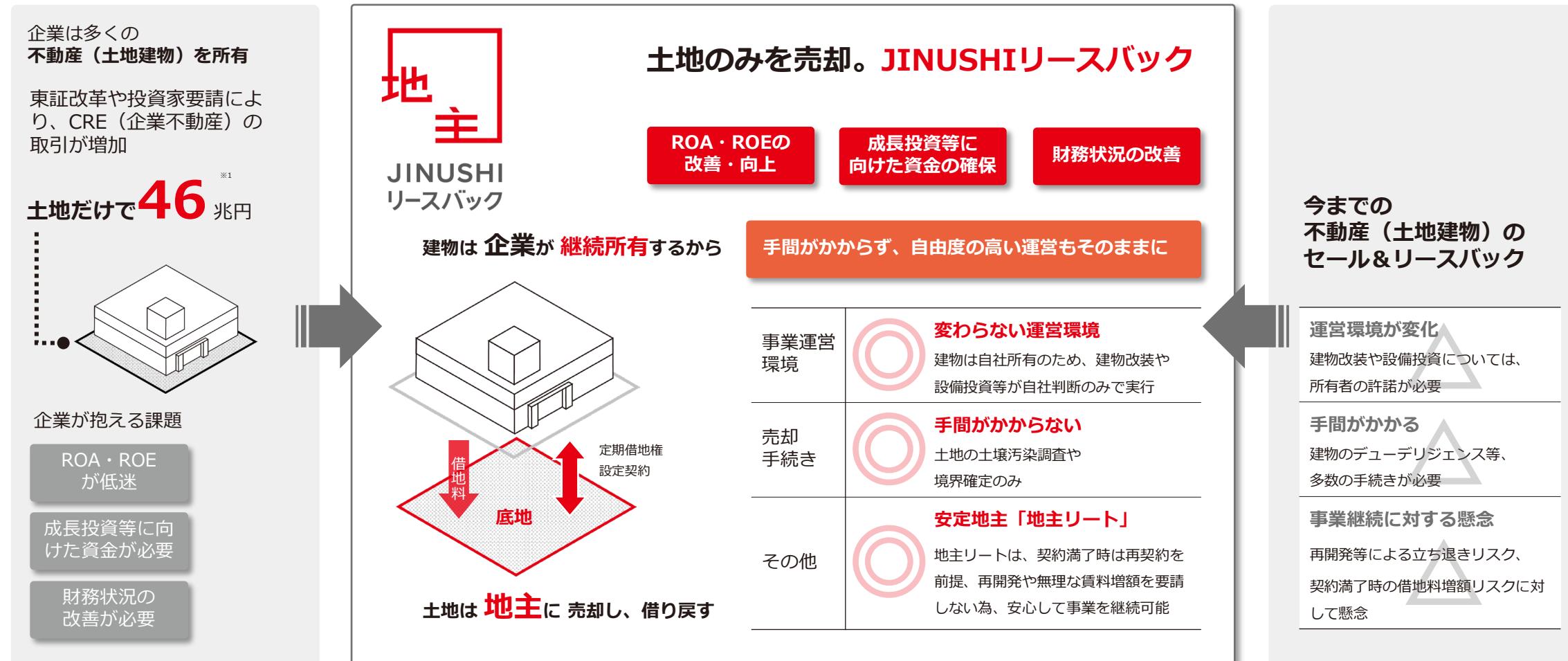


※1. 2025年12月末時点



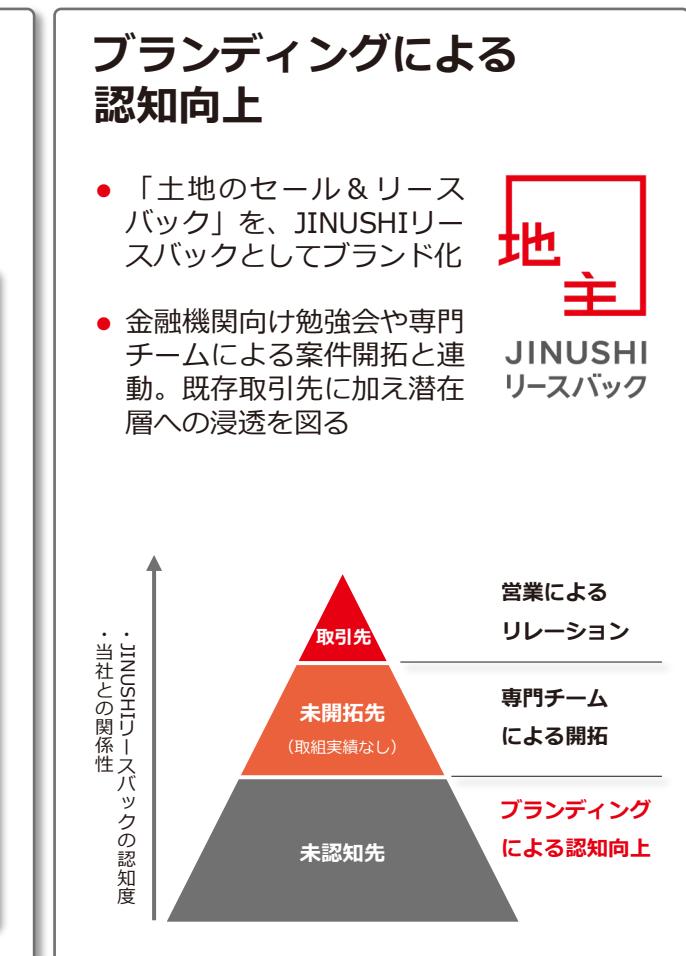
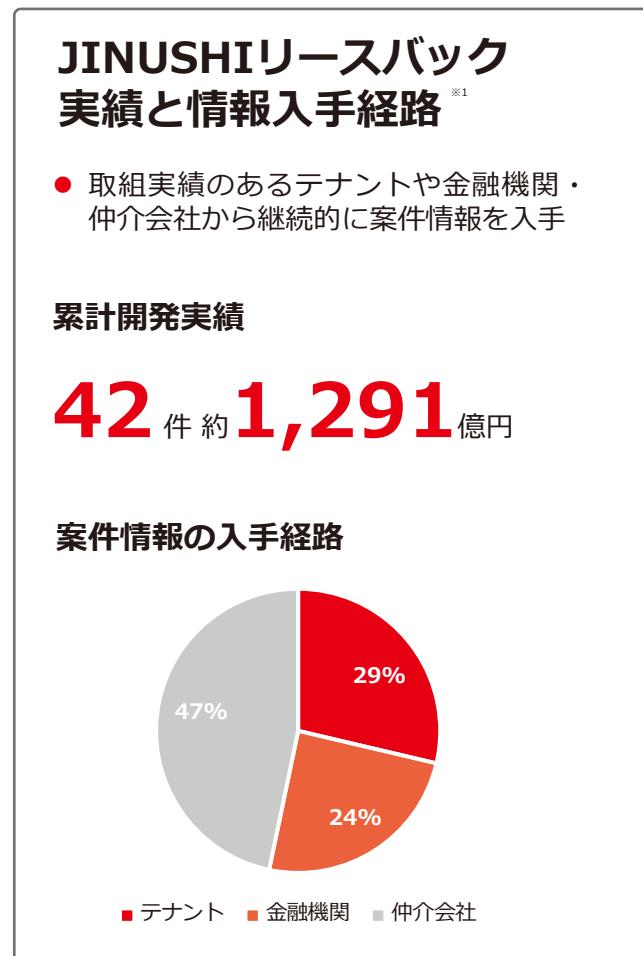
成長戦略 JINUSHIリースバック提案①

- JINUSHIリースバックが、企業の課題を解決。さまざまなメリットを提供



成長戦略 JINUSHIリースバック提案②

- CRE（企業不動産）戦略見直しの動きを捉え、JINUSHIリースバックを拡大



成長戦略 売却先の多様化

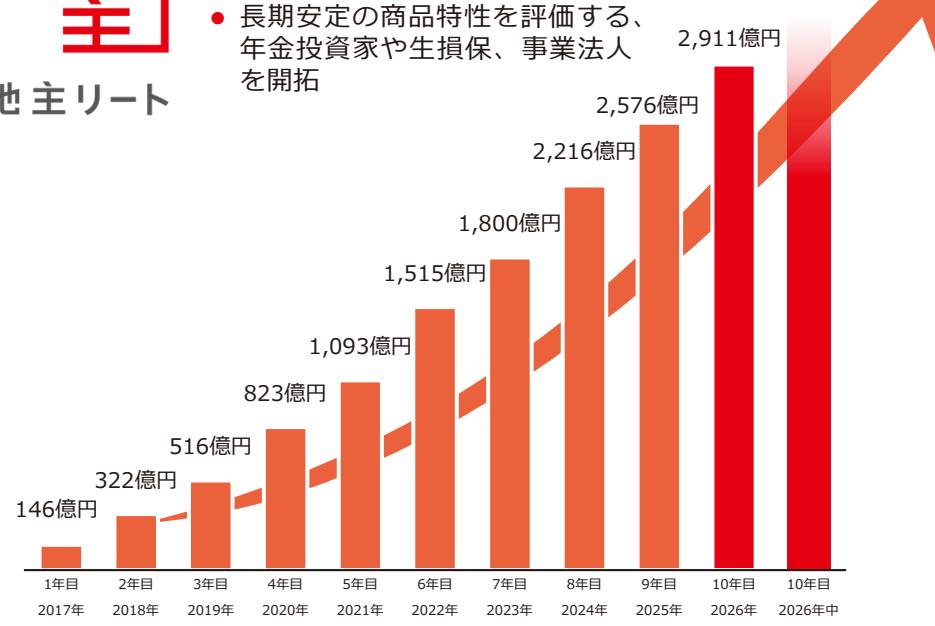
- 地主リートを柱に、地主ファンドや地主俱楽部を通じて、さまざまな投資家のニーズに応える

運用資産規模 **5,000億円以上を目指す**

※1



- 10年連続の増資を実現
国内唯一の底地特化型私募リート
- 長期安定の商品特性を評価する、年金投資家や生損保、事業法人を開拓



- 機関投資家の個別ニーズに対応
底地を中長期運用
- 機関投資家の個別ニーズに対応。新たな投資家の開拓を通じて、地主ファンドを組成



- 1口10万円から投資が可能
一般投資家向け不動産金融商品
- 想定利回り、運用期間、募集金額、さまざまな「地主俱楽部」を組成し、一般投資家の需要を開拓

※1. 地主リート、地主ファンド、地主俱楽部の運用資産規模の合計

※2. 上記グラフ内の各数値は各募集直後の数値を記載（各年の運用資産規模は取得時の鑑定評価額ベース）

財務戦略

- 有事に備えた財務基盤の構築・リスクマネジメントを徹底

財務規律	強固なバンクフォーメーション	事業特性を踏まえた銀行借入
<p>自己資本比率 30%程度</p> <ul style="list-style-type: none"> 金融危機等の有事の際に備え、一定の手元現預金の確保と合わせ自己資本を留保 金融機関が重視する、ネットD/EやDCR等の財務指標も適切にコントロール 	<p>強固なバンクフォーメーション</p> <p>融資枠・コミットメントライン契約 447.5億円</p> <ul style="list-style-type: none"> メガバンクを中心に、展開エリアに強い有力地銀と強固な関係を構築 機動的かつ柔軟に活用できるよう、融資枠・コミットメントライン契約を締結 	<p>事業特性を踏まえた銀行借入</p> <p> 地主株式会社 JINUSHI Co., Ltd.</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産の市況変動を乗り越えられるよう、借入期間は長期。一方、仕入から売却まで1年～1年半と短期間のため、費用負担が低い変動金利で借入 <p>借入手法：案件毎に個別借入・返済 借入金利：変動金利 借入期間：長期（8年以上が大半） その他：財務コバナンツ条項無し</p>
<p>外部格付 (JCR) BBB+ (安定的)</p> <ul style="list-style-type: none"> JINUSHIビジネスにおける、長期かつ安定的なキャッシュフロー創出力を評価 格付機関からの客観的な評価により、対外的な信用力が向上 	<p>リース会社との包括的売買枠 600億円</p> <ul style="list-style-type: none"> リース会社2社と、包括的売買枠を設定する基本協定書を締結済。地主リート等への優先交渉権も付与されたブリッジスキーム^{※2} バランスシートマネジメントや、機動的な物件売却による収支の安定化に寄与 	<p> 地主リート JINUSHI REIT</p> <ul style="list-style-type: none"> 長期安定の運用方針のもと、低LTV（借入比率）にて運用 現在のLTV（借入比率）は33%程度^{※3} 固定借入比率は95.1%、平均残存借入期間は4.4年^{※3}

※1. SMFLみらいパートナーズ、及びエムエル・エステート
※3. 2026年1月8日時点

※2. 売買枠にて取得する不動産を売却する際は、地主AMが指定する第三者（「地主リート」を想定するが、これに限らない。）に対し取得に係る優先交渉権を付与する

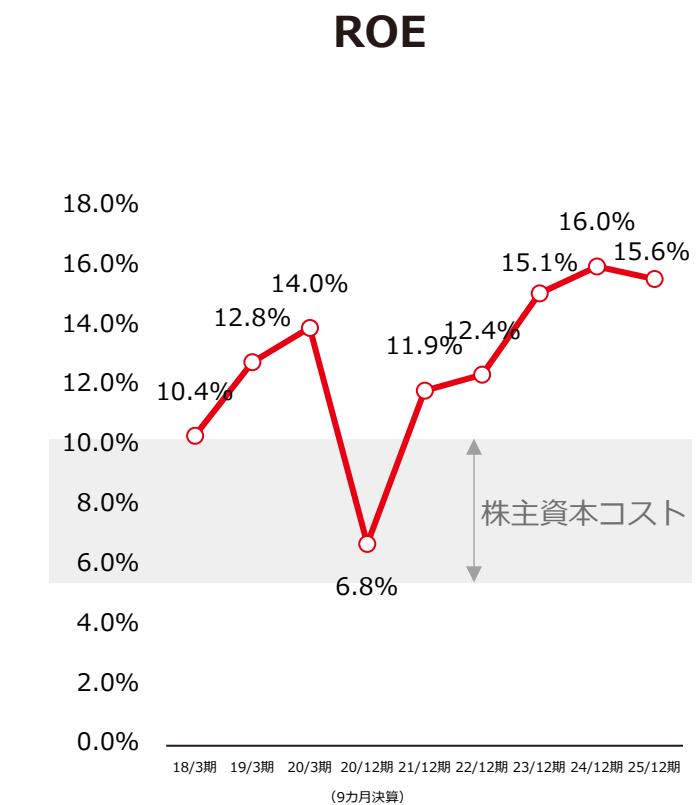
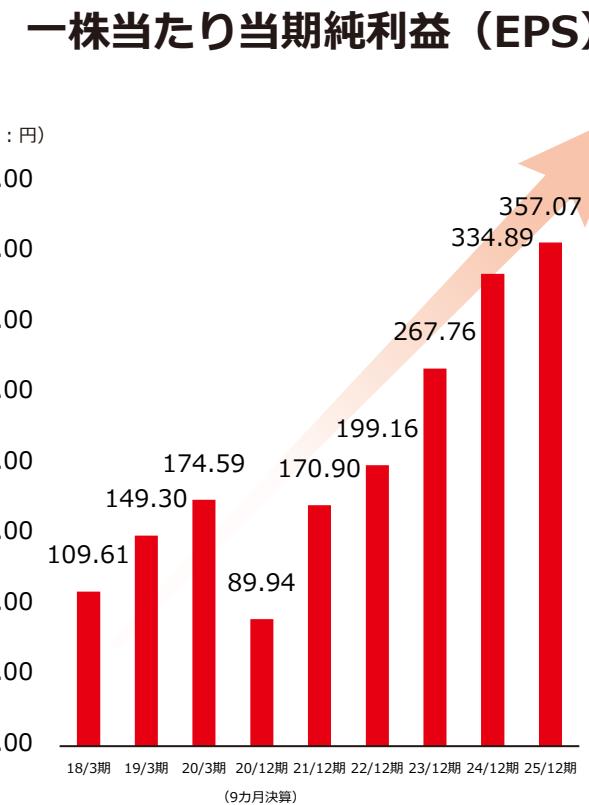
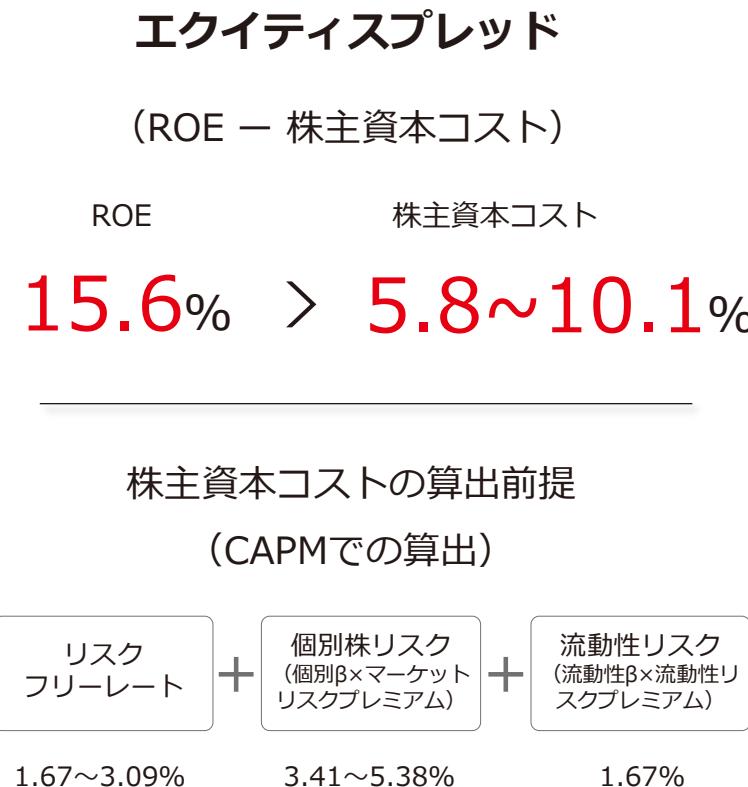
Part 6

J I N U S H I
B U S I N E S S

1. 決算概要と業績予想、株主還元	P. 4
2. 事業の進捗	P. 13
3. 仕入を加速する機会と進捗	P. 19
4. 地主株式会社とは	P. 31
5. 中期経営計画（2026-2028）	P. 48
6. 株価を意識した経営	P. 61
7. Appendix	P. 65

資本コストや株価を意識した経営

- 高回転かつ在庫リスクがないJINUSHIビジネスにより、株主資本コストを上回る経営を実現
- 一株当たり当期純利益（EPS）も着実に成長。ROEも高水準で推移



キャピタルアロケーション

- 高回転型ビジネスモデルを活かし、株主資本コストを上回るROEを実現
- 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

株主資本コストを上回る価値創出

ROE

※1

15 %程度

(中期経営計画)

- 在庫リスクを排除しつつ、仕入から売却まで、1年～1年半の高回転型モデル
- 資産運用事業等の安定したストック収益も拡大

安定した財務基盤の構築

自己資本比率

※1

30 %程度

(中期経営計画)

- 金融危機等の有事に備えた自己資本の積み上げ
- 事業特性を踏まえた財務戦略の実行
- ブリッジスキームの構築

エクイティ資金調達の実行（調達済）

2024年7月に公募増資及び自己株式の売出を発表。約82億円を調達し、今後のJINUSHIビジネス拡大に向けた十分な資金調達は実行済

※1. 中期経営計画（2026-2028）の目安とする経営指標を記載

獲得した資金の使い道

成長投資

- JINUSHIビジネスへの投資・回収を加速。フロー収益（売却益）の拡大と、地主リートへの売却によるストック収益（運用報酬）の拡大を両立
- 将来的には、事業安定性を高め、ストック収益で販管費を賄えるよう、不動産賃貸事業も拡大

成長投資と株主還元のバランスを意識



株主還元

- 利益成長とともに増配を目指す（累進配当）

業界比較（主要指標・株価指標比較）

- ・ 土地のみに投資をするJINUSHIビジネスは、手間がかからず、高い効率性と収益性を実現
- ・ 積極的なIR活動を通じて、株価向上を目指す

主要指標^{※1}

	ROE	売上高 当期純利益率	一人当たり 当期純利益
当社	15.6 %	9.7 %	63.5 百万円
業界平均	14.6 %	6.6 %	9.8 百万円

当社株価推移（2022年1月～2025年12月末）



株価指標^{※2}

	PER	PBR	配当利回り
当社	8.8 倍	1.4 倍	3.6 %
業界平均	19.8 倍	2.0 倍	3.0 %

※1. 当社実績値は2025年12月期実績。業界平均については、日経パリューサーチより当社にて集計。上場会社のうち「不動産・住宅」セクター及び「不動産投資・ファンド組成運営」の企業計208社の直近決算の実績値を使用(2026年1月末時点)

※2. QUICK社提供のQ1のデータを使用し当社にて算出（2025年12月末時点）

Part 7

J I N U S H I
B U S I N E S S

1. 決算概要と業績予想、株主還元	P. 4
2. 事業の進捗	P. 13
3. 仕入を加速する機会と進捗	P. 19
4. 地主株式会社とは	P. 31
5. 中期経営計画（2026-2028）	P. 48
6. 株価を意識した経営	P. 61
7. Appendix	P. 65

ポーター賞受賞

- 2023年度 ポーター賞を受賞。経営学の観点から独自性・収益性の高さを評価

ポーター賞とは

- 世界的な経営学の権威であるマイケル・ポーター氏に由来する賞
- 戦略の独自性や、収益性の高さが評価のポイント



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ます

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

参照：当社インタビュー動画（競争力カンファレンス2023）
<https://www.jinushi-jp.com/video/PorterPrize.mp4>

受賞のポイント

新しい金融商品を創造した実績とビジネスモデルの独自性等を評価



JINUSHI
ビジネス

新しい金融商品の創造

底地に特化した金融商品を創造した不動産金融商品のメーカーとして、底地マーケットを創出・拡大してきた実績

テナントへの提供価値

テナントは土地を購入する必要が無いため少ない初期投資で開発が可能。また、土地を地主リートが長期保有することで、「安定地主」としての安心を提供



地主リート

独自のビジネスモデル

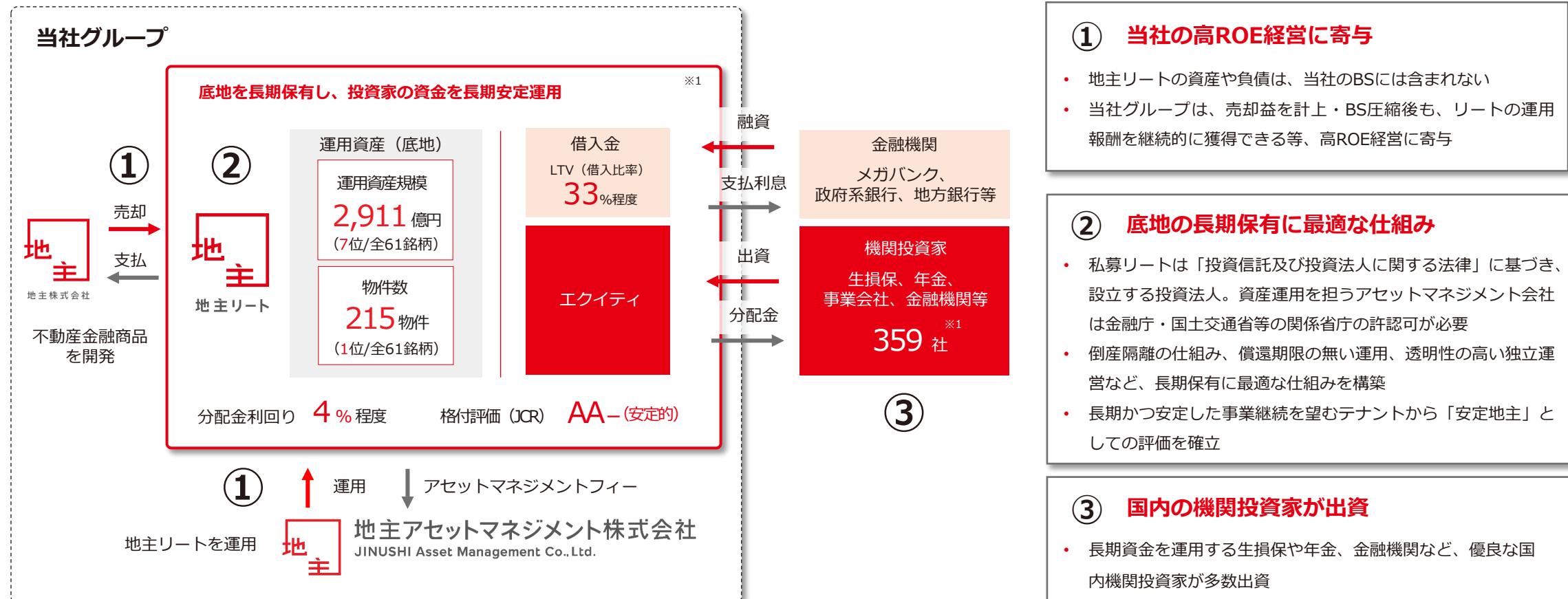
建物を持たず土地のみに投資することで、自然災害やマーケットボラティリティに強い不動産金融商品を開発

機関投資家への提供価値

地主リートを通じて、安定した運用先を求める年金や生損保等の機関投資家に、運用先多角化の選択肢を提供

地主リートの仕組み

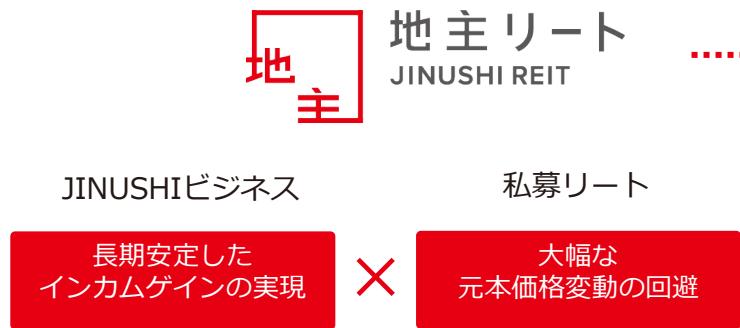
- 当社グループが運用する、国内唯一の底地特化型私募リート「地主プライベートリート投資法人（地主リート）」
- 地主リートが底地を長期保有し、機関投資家の資金を長期安定運用



※1. 2026年1月8日時点。順位は、当社調べ（私募リートの銘柄数を母数とした算出）

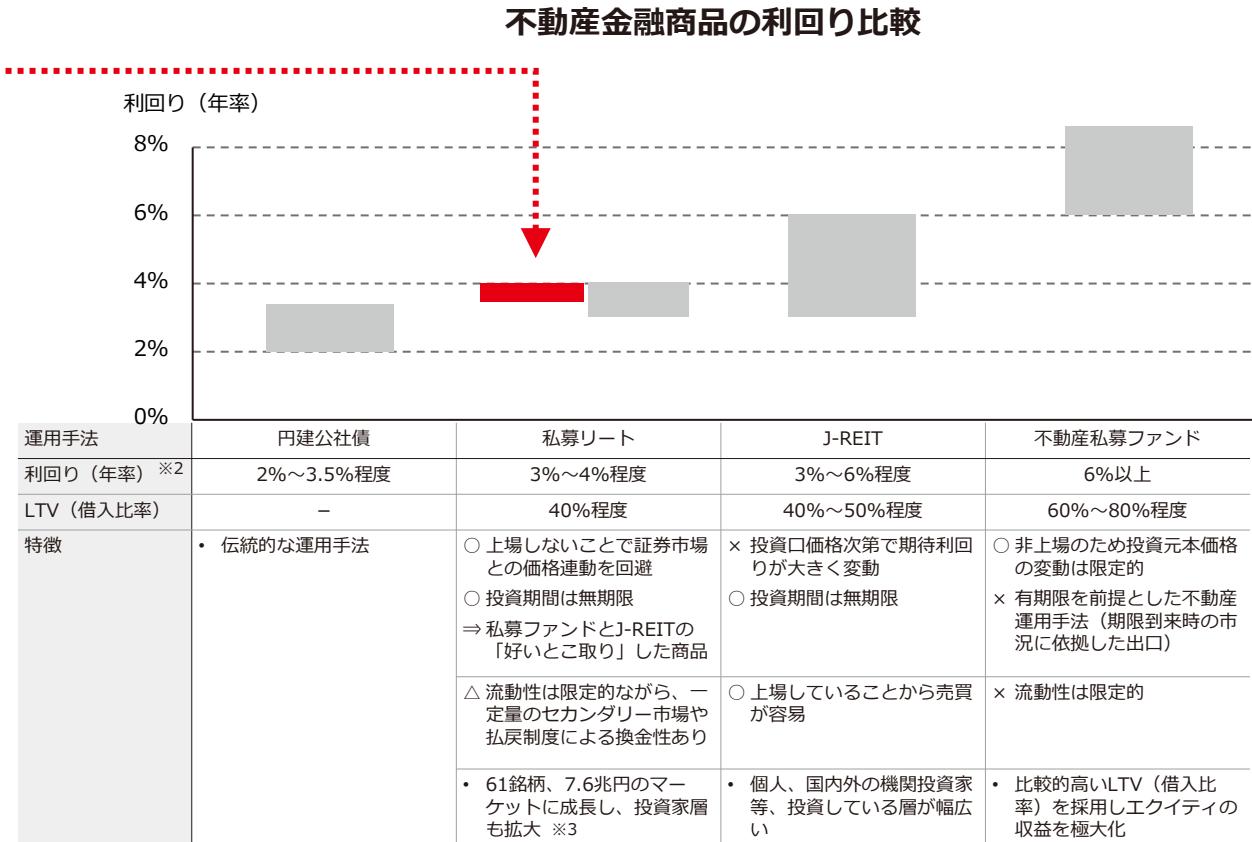
地主リートの商品特性

- 地主リートは「長期安定したインカムゲインの実現」と「大幅な元本価格変動の回避」を両立
- 年金や生損保、金融機関など、資金の長期安定運用を望む投資家のニーズに合致した特徴を持つ不動産金融商品



	運用方針	運用実績 ^{※1}
利回り（年率）	4%程度	4%程度
LTV（借入比率）	概ね20～40%目途	33%程度

- 土地のみを投資対象とした国内唯一の私募リートであり、低LTV（借入比率）・低リスク・低ボラティリティの商品特性
- 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することで、長期に安定した分配金を実現



※1. 2026年1月8日時点

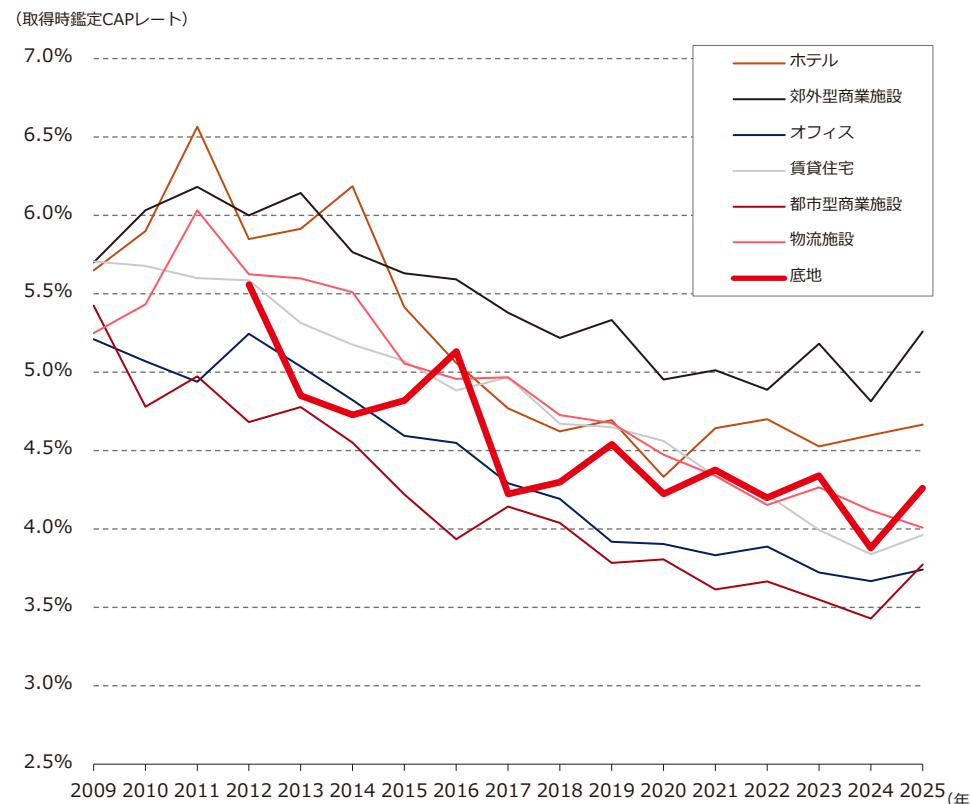
※2. 各金融商品における一般的な数値を記載。なお、個別銘柄や将来において水準が変動する可能性有

※3. (出所) 一般社団法人不動産証券化協会「私募リート・クオータリー（2026年1月30日）」。なお、2025年12月末時点の数値であり、銘柄数には地主リートを含む

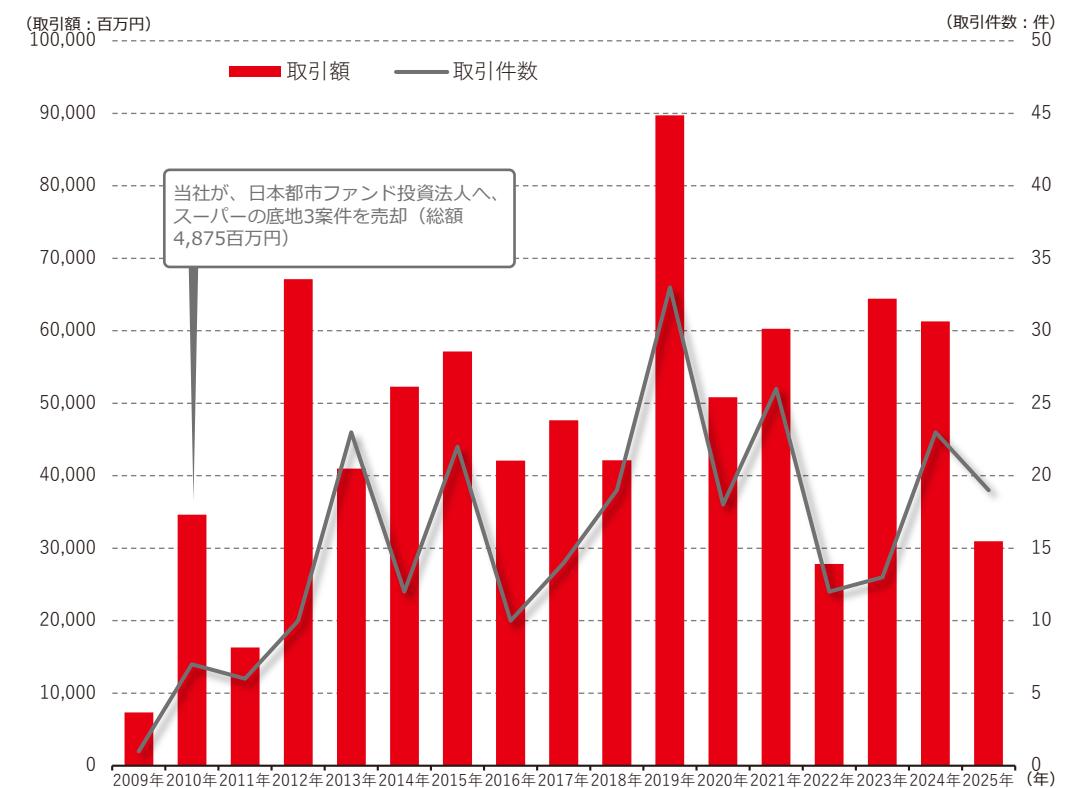
マーケットデータ 底地のJ-REIT取引実績

- 堅調な不動産売買市場を背景に、J-REITの取得時の鑑定CAPレートは引き続き安定
- 底地の市場流動性は着実に向上。 2001年のJ-REIT創設以降、J-REITでの底地の累計取引額は8,797億円に到達

J-REIT 鑑定CAPレート推移



J-REIT底地取引額・件数推移



※1. J-REITの開示情報を元に当社にて算出（鑑定CAPレートは各アセットクラスの単純平均、底地取引額は各REITの取得額および売却額の合計）

ESG① 環境

- 2022年に気候変動に関する目標と指標を決定
- 気候変動や自然災害に強いJINUSHIビジネスを通じて、環境・社会課題解決に向けて取り組む

気候変動に関する目標と指標

目標	カーボンニュートラル（自社排出分：Scope 1, 2 ^{※1} ）の継続 テナントとの定期借地契約のESG条項組入率：100%			
指標	GHG排出量 単位：CO2排出量 (t-CO2)			
分類	23/12期 実績	24/12期 実績	2030年 目標	2050年 目標
Scope1 ^{※1}	+	27	25	
Scope2 ^{※1}	+	16	0	
排出権購入	-	▲43	▲25	カーボン ニュート ラル
Scope 1, 2 ^{※1} 計		0	0	カーボン ニュート ラル
Scope3 ^{※1}	+	2,694	3,919	-
分類	24/12期 実績	25/12期 実績	2030年 目標	2050年 目標
テナントとの定期借地契約 のESG条項組入率 ^{※2}	100%	98%	100%	100%

・ その他の指標

テナントとの協業 (ESG条項の組み入れ)

2022年6月以降、緑化・省エネ設備の積極利用に関する条項をテナントと締結する定期借地権設定契約のひな型に組み入れ

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 若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
75件



電気自動車充電システム
51件



壁面・屋上緑化
26件



2025年12月末時点の導入実績

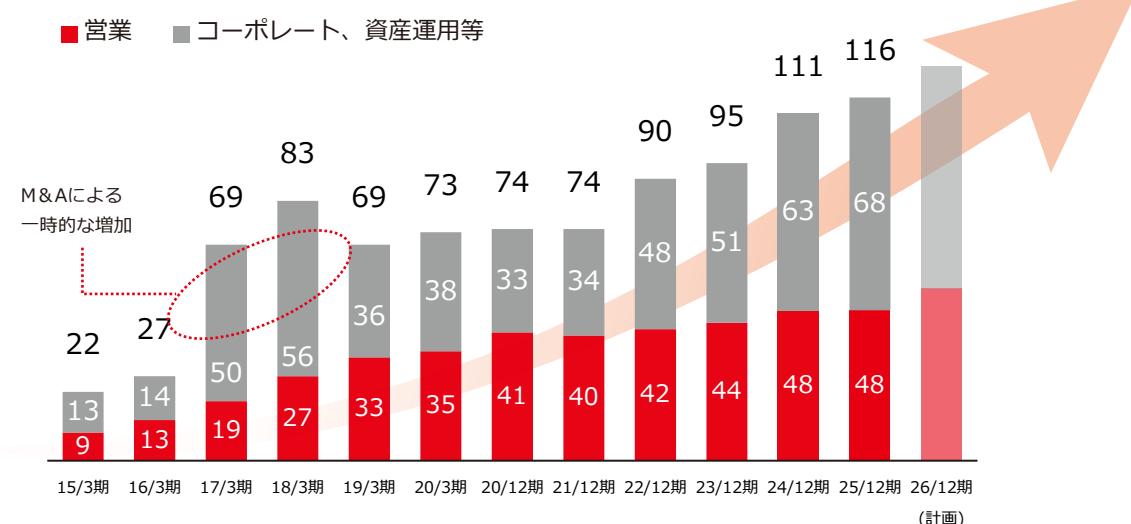
※1. Scope 1：自社使用による温室効果ガスの直接排出（社用車でのガソリン使用等） Scope 2：自社使用の電気や熱等の使用に伴う間接排出（本支店の電力消費等） Scope 3：事業者の活動に関連する他社の排出（取引先の土壌改良工事、解体工事等）

※2. 定期借地権設定契約の雛形にESG条項を組み入れた2022年6月9日以降の契約を対象（当社の新規開発案件かつ国内契約のみ対象）

ESG② 人材／コーポレートガバナンス体制

- JINUSHIビジネスの更なる事業拡大を目指し、優秀な人材を積極採用
- 取締役会は過半を社外取締役が占める体制を構築

従業員数の推移



従業員年収 ^{※1}	一人当たり当期純利益	経営理念への共感度
平均1,750万円 (2025年12月期実績)	6,353万円/人 (2025年12月期実績)	4.30点 ^{※2} (2025年12月調査)
上場企業 平均年収ランキング 全国 第9位	独自のビジネスモデルで 収益性が高い JINUSHIビジネス	5点満点 (他社平均3.56点)

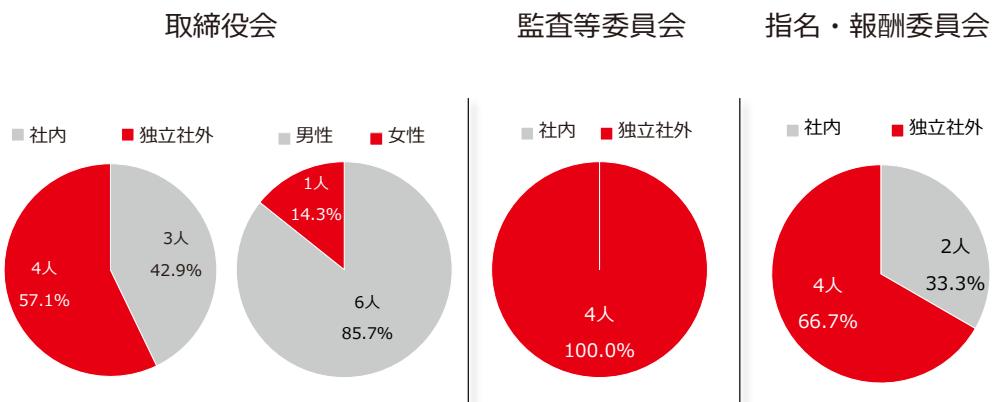
※1. 平均年収は地主(株)単体。譲渡制限付株式報酬211万円を含む。平均年収ランキングはAERA（2025年11月24日号）参照。当社24/12期実績値（1,915万円）を基に順位付

※2. 当社グループ（一部子会社を除く）の従業員（回答率100%）を対象に2025年12月に実施したエンゲージメントサーベイによるスコア

コーポレートガバナンス体制

- 監査等委員会設置会社であり、指名・報酬委員会を設置
- 取締役7名のうち4名は独立社外取締役
- 監査等委員会、指名・報酬委員会は独立社外取締役が過半

構成比率



ヒストリカルデータ

		16/3期	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	20/12期 (9ヶ月決算)	21/12期	22/12期	23/12期	24/12期	25/12期	
連結損益計算書													
売上高	百万円	17,378	26,614	31,260	39,834	74,187	29,886	56,177	49,887	31,597	57,068	76,327	
売上総利益		7,427	7,710	6,858	8,172	9,100	5,019	9,263	10,857	10,499	13,394	14,038	
内、フロービジネス		6,868	5,581	5,082	6,569	7,028	3,868	7,738	8,275	7,722	9,955	9,914	
内、ストックビジネス		555	1,080	1,370	1,111	2,068	1,144	1,509	2,388	2,766	3,432	4,120	
内、その他		3	1,048	404	491	3	6	15	194	10	7	4	
営業利益		5,955	4,843	3,684	4,446	5,244	2,420	5,475	6,411	6,154	8,677	8,603	
経常利益		5,626	5,181	3,044	4,327	4,599	2,157	5,002	5,943	5,718	8,265	7,191	
当期純利益		3,605	6,437	1,958	2,684	3,177	1,644	3,124	3,641	4,709	6,087	7,369	
売上高当期純利益率		%	20.7	24.2	6.3	6.7	4.3	5.5	5.6	7.3	14.9	10.7	9.7
連結貸借対照表													
総資産	百万円	38,690	56,792	67,251	99,597	75,054	71,220	86,337	72,153	101,482	115,417	146,354	
内、販売用不動産		22,610	31,639	41,049	69,516	43,493	38,387	41,995	28,192	60,060	70,670	79,289	
内、土地		3	3	3	3	3	2,883	16,994	16,066	13,971	14,336	29,494	
総負債		26,989	36,914	46,947	77,985	51,184	46,379	58,555	41,193	69,980	70,617	94,448	
内、有利子負債		23,464	33,265	41,063	73,762	46,564	43,300	49,812	37,165	62,774	62,896	84,568	
純資産		11,700	19,878	20,304	21,611	23,870	24,841	27,781	30,960	31,501	44,800	51,906	
内、自己資本		11,626	17,493	20,278	21,591	23,870	24,841	27,781	30,905	31,365	44,567	49,913	
株主還元													
一株当たり配当金	円	45.0	55.0	55.0	55.0	55.0	25.0	50.0	55.0	55.0	85.0	110.0	
配当性向	%	21.5	15.0	50.2	36.8	31.5	27.8	29.3	27.6	20.5	25.4	30.8	
各種指標等													
EPS	円	209.09	366.84	109.61	149.30	174.59	89.94	170.90	199.16	267.76	334.89	357.07	
BPS		665.31	979.32	1,135.12	1,196.94	1,305.43	1,358.52	1,519.30	1,690.17	1,915.86	2,181.23	2,509.89	
自己資本比率	%	30.1	30.8	30.2	21.7	31.8	34.9	32.2	42.8	30.9	38.6	34.1	
ROE ^{※1}		36.0	44.2	10.4	12.8	14.0	6.8	11.9	12.4	15.1	16.0	15.6	
ネットD/E ^{※2}	倍	0.97	0.98	1.31	2.54	1.04	0.90	1.17	0.45	1.26	0.87	1.10	
従業員数	人	27	69	83	69	73	74	74	90	95	111	116	
CO2排出量	Scope1 ^{※3}	t-CO2	—	—	—	—	—	32	26	27	25	算出予定	
	Scope2 ^{※3}	t-CO2	—	—	—	—	—	20	14	16	-	算出予定	
	Scope3 ^{※3}	t-CO2	—	—	—	—	—	3,434	4,619	2,694	3,919	算出予定	

※1. ROE=当期純利益/期中(平均)自己資本

※2. ネットD/E=(有利子負債-現金及び預金)/純資産

※3. Scope1:自社使用による温室効果ガスの直接排出(社用車でのガソリン使用等)、Scope2:自社使用の電気や熱等の使用に伴う間接排出(本支店の電力消費等)、Scope3:事業者の活動に関連する他社の排出(取引先の排出分土壤改良、解体費等)



地主株式会社

JINUSHI Co., Ltd.

IR広報室

Tel : 03-5220-2902

E-mail : ir@jinushi-jp.com

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。