



2023年9月27日

各位

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

## 個人投資家向け不動産金融商品「地主倶楽部」の開始について

当社は、機関投資家から幅広い支持を受けている JINUSHI ビジネスを個人投資家にも提供する目的で、不動産金融商品「地主倶楽部」を開始することを、本日開催の取締役会において決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

### 1. 地主倶楽部とは

地主倶楽部は、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です。建物を保有せず土地のみに投資をすることで、自然災害やマーケットボラティリティに強い JINUSHI ビジネスにより、長期安定のキャッシュ・フローを個人投資家の皆様に提供いたします。



# 地主倶楽部

## 2. JINUSHI ビジネスを個人投資家向けに提供

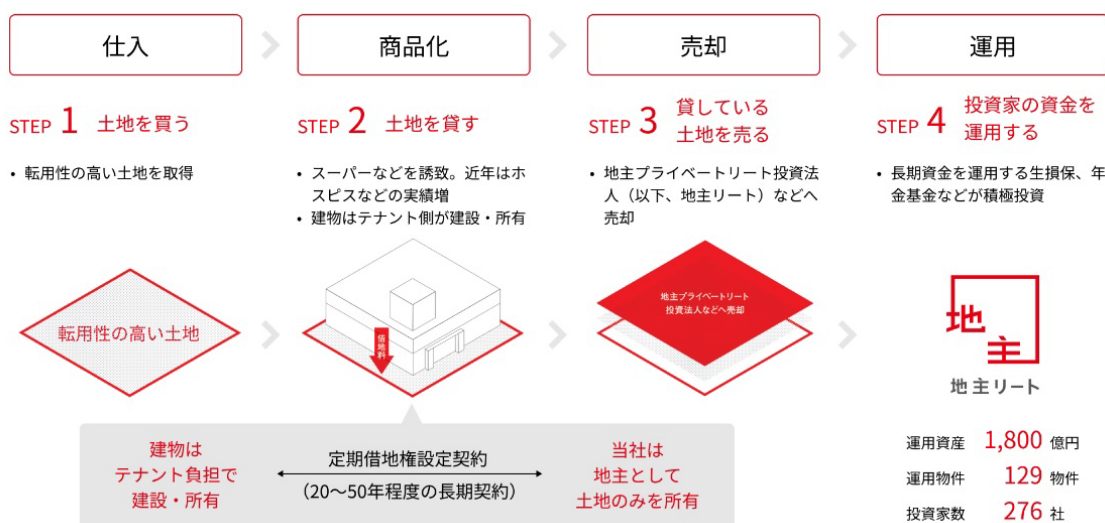
### (1) JINUSHI ビジネスとは

当社グループが展開する JINUSHI ビジネス（図①）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。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し、投資家の皆様へ提供することで、幅広い支持を受けております。創業来 20 年超の開発実績は、累計で 318 案件、総額約 4,342 億円（注 1）に上り、未だテナント退去事例は 0 件（注 2）です。

#### ▶ JINUSHI ビジネスとは

図①

テナントからいただく借地料を長期安定の金融商品として、投資家の皆様へ提供



### (2) 満を持して個人投資家向けに提供

当社は創業来 20 年超、底地（注 3）開発のパイオニアとして、JINUSHI ビジネスを通じて底地マーケットの創出・拡大に注力してまいりました。その結果、底地マーケットは、直近 10 年間で約 5 倍の 5 兆円市場へと成長しており、今後 5 年間で 10 兆円市場へと成長する見込みです（参考：後記「底地マーケット市場予測」）。

また、2017 年 1 月に運用を開始した、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（以下「地主リート」という。）」は、運用開始以後 7 年連続の増資を実現。資産規模は 1,800 億円に到達するなど、年金基金や生損保などの機関投資家や事業会社などのプロの投資家から幅広い支持を獲得してまいりました。

こうした実績をもとに、JINUSHI ビジネスを新たに個人投資家向けに提供する目的で、本年 5 月、当社の 100% 子会社である地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社は不動産特定共同事業の許可を取得いたしました。本許可に基づき、個人投資家向け不動産金融商品「地主倶楽部」の提供を開始いたします。

NISA や個人型確定拠出年金 iDeCo など個人の長期的な資産形成を促す制度が注目されるなか、1 口 10 万円という少額から投資が可能で、長期かつ安定したインカムゲインを提供する地主倶楽部は、株式や投資信託、国債などの伝統的資産に変わる新たな選択肢として、広く一般に受

け入れられるものと考えております。2,115兆円に上るとされる個人金融資産（注4）を新たな市場とし、JINUSHIビジネスをさらに成長させてまいります（図②）。

▶ JINUSHIビジネスの拡大

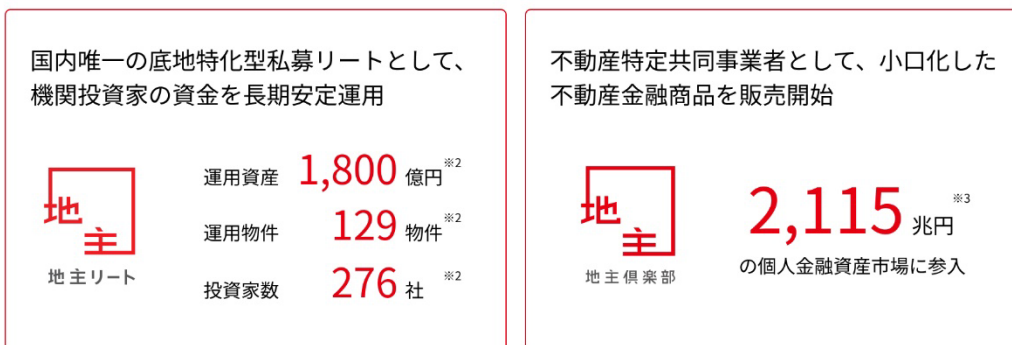
図②

JINUSHIビジネスを個人投資家向けに提供開始

創業来、累計318案件・約4,342億円<sup>※1</sup>の開発実績を持して、個人投資家向けに提供開始

機関投資家向け

個人投資家向け



※1：2023年6月末時点  
 ※2：2023年7月3日時点  
 ※3：日本銀行公表 2023年6月末時点

3. 運営会社について

(1) 名 称	地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社
(2) 代表者の役職・氏名	代表取締役 榎本 龍馬
(3) 事業の内容	金融商品取引業、宅地建物取引業、不動産特定共同事業
(4) 免許・登録	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第二種金融商品取引業、投資助言・代理業 登録番号 関東財務局長（金商）第 3136 号</li> <li>・宅地建物取引業 免許証番号 東京都知事（1）第 105420 号</li> <li>・不動産特定共同事業 許可番号 金融庁長官・国土交通大臣第 123 号</li> </ul>
(5) 資本金	1 億円
(6) 設立年月日	2018 年 7 月 20 日
(7) 出資者及び出資比率	地主株式会社 100%

4. 業績に与える影響

当該事象による 2023 年 12 月期連結業績への影響は軽微です。業績予想の修正が必要と判断される場合には、速やかに開示いたします。

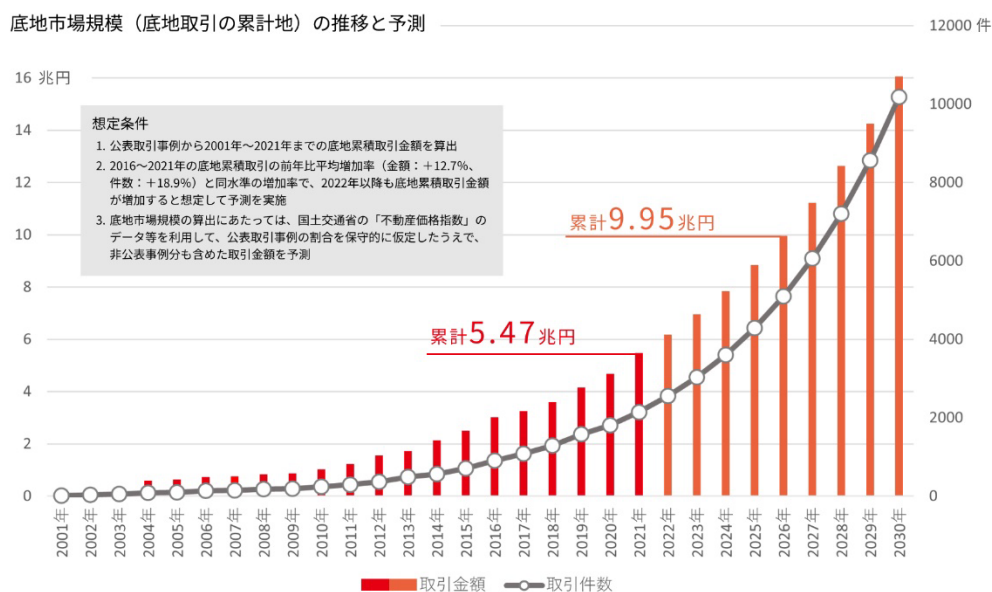
5. 今後の予定

第 1 号案件：10 月下旬（予定）から出資募集開始

<参考:底地マーケット市場予測>

当社は、2000年の創業以来、「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。」を経営理念として掲げ、底地開発のパイオニアとして、底地マーケットの創出・拡大に注力してきました。底地マーケットは、直近10年間で約5倍の5兆円市場へと成長しております。今後5年間で10兆円市場へと成長する見込みです。

▶ 底地マーケット市場予測（一般社団法人日本不動産研究所調査）



※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

- (注1) 2023年6月末時点の価格ベース
- (注2) 2023年7月3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）
- (注3) 借地権の付着した土地所有権のこと
- (注4) 日本銀行公表 2023年6月末時点

以上