

底地に特化した国内唯一の私募REIT 「地主」として長期に安定収益を実現

地主 プライベートリート投資法人
JINUSHI Private REIT, Inc.

地主アセットマネジメント
代表取締役社長
松波克洋

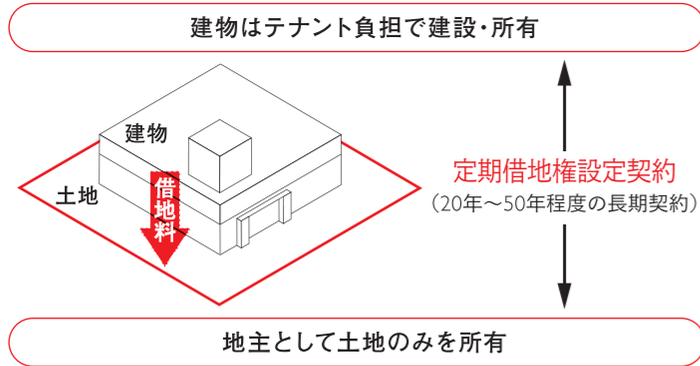


特長
1

建物は持たず土地のみに投資 不動産投資リスクの大部分を排除

地主プライベートリート投資法人は、地主株式会社をスポンサーとする、国内唯一の底地特化型の私募REITです。地主グループが展開するJINUSHIビジネスは、定期借地権を活用した、土地のみに投資する独自の不動産投資手法であり、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、投資家の皆様へ提供するのが地主リートです。「追加投資が不要」、「長期安定収益が見込める」、「資産価値が下がりにくい」という3つの強みとともに、自然災害やマーケットボラティリティに強いという特徴があります。

JINUSHIビジネスとは



JINUSHIビジネスの3つの強み

- 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です
- 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
- 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特徴があります

低リスク・低ボラティリティ 運用開始以来、稼働率は100%を維持

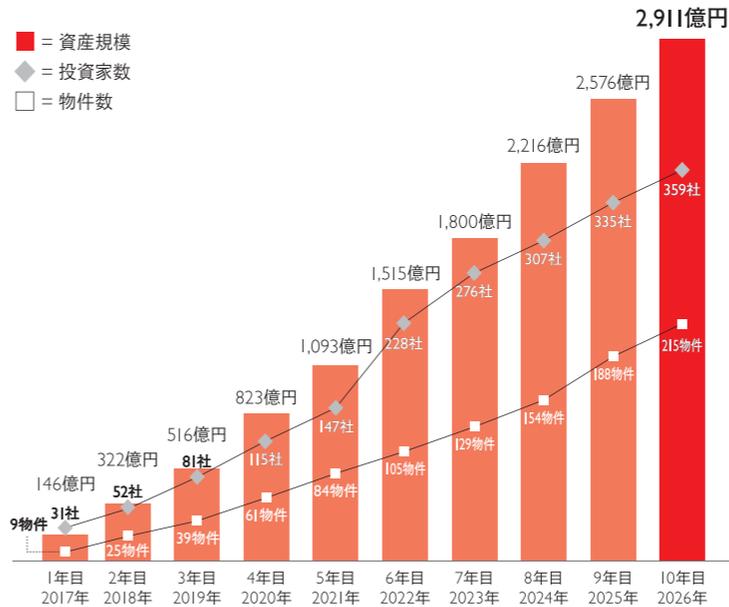
投資地域・建物用途・テナント・契約終了時期などの分散が進展するとともに、稼働率は運用開始以来9年超にわたり100%を維持しています。賃料の安定性という大きな強みに加え、保守的な財務運営による金利上昇リスク耐性や、建物保有コストが発生しないことなどによるインフレ耐性も有しています。

2025年12月期の実績分配金利回りは、投資家の取得時の発行価格によって年率3.9%～4.2%です。

特長
2

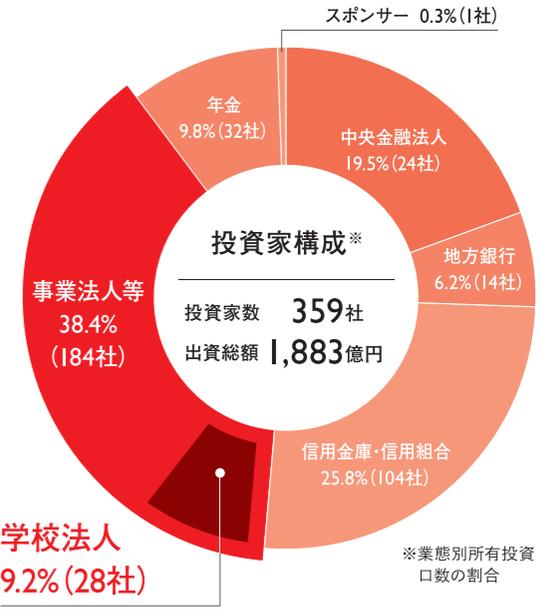
資産規模の推移

私募REIT最多の215物件を保有
高度なリスク分散により長期安定収益を実現



投資家構成

長期安定運用を志向する投資需要を獲得
複数の学校法人が資金を運用



地主 地主アセットマネジメント株式会社
JINUSHI Asset Management Co., Ltd.

地主 地主プライベートリート投資法人
JINUSHI Private REIT, Inc.

【お問い合わせ】
地主アセットマネジメント株式会社

Tel 03-6895-7730 E-mail fundmanagement@jinushi-am.co.jp

金融商品取引業(投資運用業)登録 関東財務局長(金商)第2951号
加入協会 一般社団法人投資信託協会 正会員 / 一般社団法人不動産証券化協会 正会員

●本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の取得勧誘を目的としたものではありません。●本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律その他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。●本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人及び本資産運用会社の判断に基づいて行ったものです。将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。●本投資法人は、価格変動を伴う不動産及びその関連資産に投資を行うため、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少することで、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る場合があります。●なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。●本資料作成時点で、私募投資法人の投資証券について取得の申込の勧誘(私募)は行われておらず、また、取得の申込の勧誘が今後行われることを確約するものではありません。今後、取得の申込の勧誘(私募)が行われる場合には、当該勧誘は、金融商品取引法の適格機関投資家である者のみを相手方として行われることを予定しています。なお、本投資法人の投資証券の譲渡においては一定の制限が設けられる予定であり、当該投資証券について、取引のための公開市場は予定されていません。