

2025 年 4 月 16 日

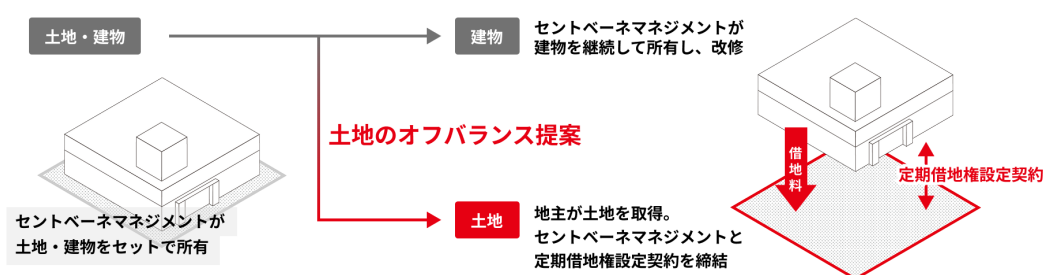
各位

地主株式会社 東証プライム 3252

## 福岡市博多区で有料老人ホーム及び複合ビル用地を取得 ～「土地のオフバランス提案」により資金調達ニーズに対応～

当社は、この度、福岡市博多区にある介護付き有料老人ホーム及び複合ビル用地を取得し、売主である株式会社セントバーネマネジメント（以下、「セントバーネマネジメント」という。）と定期借地権設定契約を締結したことをお知らせいたします。

本件は、当社が推進する「土地のオフバランス提案」による事例です。テナントは、土地のみを売却し、建物を所有しつづけることで、事業運営環境を維持しながらも、バランスシートをスリム化し、成長投資等に向けた資金の確保や、経営指標・財務状況の改善が期待出来ます。



### 1. 取得用地について

本件土地は、旧ドコモ九州住吉ビルの土地（底地）です。JR 博多駅から車で 6 分と福岡市の中心部にあり、幹線道路に隣接する等、転用性の高さを評価しました。セントバーネマネジメントは、介護付き有料老人ホーム兼オフィス及び複合ビル（新ビル名：グランドタワー西博多ビル）として改修・運営する予定です。

所在地	福岡県福岡市博多区住吉 4 丁目
種類	土地
土地面積	約 1,765 ㎡



## 2. JINUSHI ビジネスによる「土地のオフバランス提案」

東京証券取引所が「資本コストや株価を意識した経営」を上場企業に求める中、所有する事業用不動産を有効活用しようとする企業が増えています。そうした中、土地のオフバランスは、売却手続きに手間がかからず、かつ事業運営の環境を変えることなく、成長投資等に向けた資金の確保や、経営指標・財務状況の改善が期待出来ます。

	土地のオフバランス提案	土地建物のセール&リースバック
共通	売却益の創出／バランスシートのスリム化／資金獲得	
事業運営	建物は自社所有のため 運営環境は変わらない	改装や追加設備投資は 所有者に許諾が必要
手続き	土壌汚染調査や境界確定のみで 手間がかからない	建物のデューデリジェンス等 多数の手続きが必要
その他	地主リートでの長期保有を想定。安定 地主として、契約満了時の再契約を前提に、再開発や無理な賃料増額を要請しない	土地の所有者によっては、再開発等による立ち退きリスク、契約満了時の借地料増額リスクがつきまとう

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 JINUSHI ビジネスを展開する当社による「土地のオフバランス提案」の実績は、累計 26 件・約 707 億円（2024 年 12 月末時点）にのびります。

多くの実績を生み出す強みとなっているのが、当社グループが運営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（以下、「地主リート」という。）」です。地主リートは、長期にわたって底地を保有し、契約満了時も再契約を前提とする「安定地主」として、テナントからの評価を確立しています。

### 3. テナント企業について

当社は、2022 年の社名変更以後、テナント業種の多様化を推し進めており、老人ホームやホスピスといった社会的意義の高い事業者との取り組みを拡大しております。セントバーネマネジメントは、福岡県や千葉県を中心に有料老人ホームの開設・運営を行う株式会社アビタシオンや複数の医療法人を所有しており、当社とは、本件土地を含め累計 3 件の底地開発実績があります。いずれも「土地のオフバランス提案」による事例です。

### テナント企業からのコメント

当社では、傘下の株式会社アビタシオンにおいて、全国各地域で老人福祉事業を手掛けてまいりました。事業の中心となる九州圏においても、超高齢社会の進展に伴い、介護付き老人ホームのニーズがますます増加しています。こうした中、当社は、JINUSHI ビジネスに共感し、その機能を活用することで、土地にかかるイニシャルコストを低減してまいりました。

今回の案件では、当社が所有する物件の土地のみを売却しリースバックいただくことで、その売却費用を建物の改装・運営に充てる計画です。

今後も、地主グループとの協業を積極的に検討してまいります。

以上