

2025 年 4 月 21 日

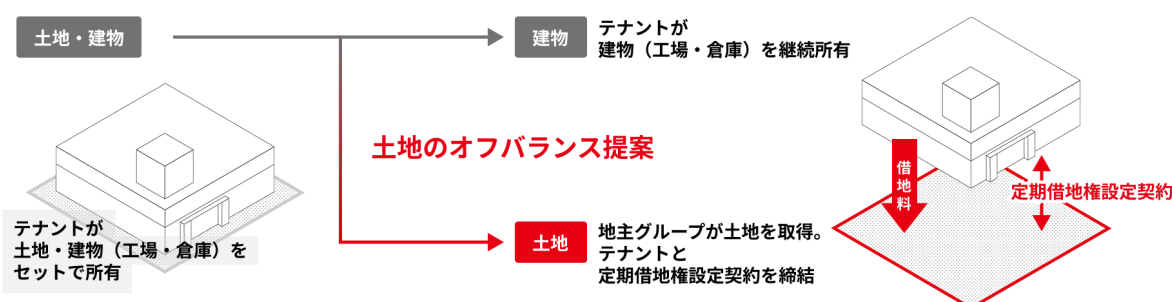
各位

地主株式会社 東証プライム 3252

## 千葉県市原市で工場・倉庫用地を取得 ～「土地のオフバランス提案」により資金調達ニーズに対応～

当社グループは、千葉県市原市にある工場・倉庫用地を取得し、テナント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、当社グループが推進する「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、卸業・製造業を営むテナントが所有・運営する工場及び倉庫の土地（底地）です。JR五井駅から約 2km のところに位置する京葉工業地域の一角であり、幹線道路から程近い等、転用性の高さを評価しました。

所在地	千葉県市原市
種類	土地
土地面積	約 25,680 m <sup>2</sup>

## 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グループによる「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。

以上