



2024年10月22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)
問合せ先 IR 広報室長 山下 壮
(TEL 03-5220-2902)

「地主プライベートリート投資法人」への販売用不動産の売却に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、当社および当社の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（以下、「地主FA」という。）が保有する販売用不動産23物件を、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。）に売却することを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. 物件の概要、売却価格およびスケジュール

当社および地主FAが保有する販売用不動産を、以下のとおり地主リートへ売却いたします。なお、各物件の概要については、末尾の売却物件一覧をご参照ください。

| | 2024年11月売却予定 | 2025年1月売却予定 | 合計 |
|----------|--------------|-------------|-----------|
| 売却物件数 | 5物件 | 18物件 | 23物件 |
| 売却価格 | 2,705百万円 | 20,705百万円 | 23,410百万円 |
| 売買契約締結日 | 2024年11月18日 | 2024年12月6日 | - |
| 決済・物件引渡日 | 2024年11月18日 | 2025年1月9日 | - |

2. 地主リートについて

| | | |
|----------------|--|---|
| 投資法人名 | 地主プライベートリート投資法人 | |
| 所在地 | 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 | |
| 代表者 | 執行役員 辻林 幸次 | |
| 投資対象資産 | 底地 | |
| 設立年月日 | 2016年9月28日 | |
| 資産運用会社 | 地主アセットマネジメント株式会社（当社100%子会社）（以下、「地主AM」という。） | |
| 当社と当該投資法人・資産運用 | 資本関係 | 当社は、地主リーートの発行済投資口の総口数の0.3%を間接的に保有しています。 |



| | | |
|----------------------|--------------|--|
| 会社との関係 ^{※1} | 人的関係 | 当社は、地主AMに対して、非常勤監査役1名を派遣しています。なお、同社の常勤役職員全員（24名）が当社からの出向者です。 |
| | 取引関係 | 当社は、地主リートおよび地主AMとの間で、スポンサーサポート契約を締結しています。また当社は、地主リートの保有物件の一部の売主であり、かつ地主リートの全ての保有物件についてプロパティマネジメント業務委託契約を締結しています。 |
| | 関連当事者等への該当状況 | 当社は、地主リートの関連当事者には該当しません。また、当社は地主AMの親会社であり、同社の関連当事者に該当します。 |

※1 2024年10月22日時点

地主リートは、当社がスポンサーであり、地主AMが資産運用を受託している国内唯一の底地特化型私募リートです。2017年1月の運用開始以来、毎年増資しており、2025年1月に第9回目の増資（以下、「9次増資」という。）を行う予定です。

当該23物件ならびに当社および地主FAがブリッジスキーム^{※2}を活用して売却した11物件と合わせ、計34物件、約360億円^{※3}の物件を取得し、資産規模は2,576億円^{※3}となる見込みです。中期目標の3,000億円を通過点に、早期に5,000億円の達成を目指しております。

今回の9次増資においても、自然災害やマーケットボラティリティに強く、長期にわたり安定的な収益が見込めるJINUSHIビジネス^{※4}と、地主リートの運用実績が高く評価され、年金基金や生損保をはじめとした70社にのぼる機関投資家から申し込みをいただきました。

引き続き、当社グループは、底地マーケットのトップランナーとして、地主リートの成長とともに日本の大地主を目指してまいります。

※2 当社およびグループ会社が売却する際に売却先において、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もの

※3 取得時の鑑定評価額ベース

※4 JINUSHIビジネスとは、土地（底地）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です

3. 業績に与える影響

2024年11月に売却予定の5物件による連結業績への影響につきましては、2024年2月13日に公表した「2024年12月期連結業績予想」に織り込み済みです。

2025年1月に売却予定の18物件における翌期（2025年12月期）の連結業績への影響については、売却価格20,705百万円を見込んでおり、適時開示基準である前期（2023年12月期）連結業績における連結売上高（31,597百万円）の10%に相当する額以上です。

翌期の連結業績予想につきましては、「2024年12月期決算短信〔日本基準〕（連結）」にて2025年2月中旬に開示する予定です。

以上



売却物件一覧

・2024年11月売却予定（5物件）

| 物件名 ^{※5} | 所在地 | 種類 ^{※6} | 敷地面積 ^{※7} | 売却価格 |
|---|-----------|------------------|----------------------|-----------|
| 麒麟堂神戸星が丘 | 兵庫県神戸市垂水区 | 土地 | 1,338 m ² | 2,705 百万円 |
| 建デポ東京多摩 | 東京都多摩市 | 土地 | 2,247 m ² | |
| 大和ハウスリアルティマネジメント (ヌマニウコーポレーションほか) 宇都宮上横田町 | 栃木県宇都宮市 | 土地 | 4,304 m ² | |
| U&S 大阪吹田 | 大阪府吹田市 | 土地 | 2,451 m ² | |
| Livenup (アレック) 兵庫尼崎 | 兵庫県尼崎市 | 土地 | 404 m ² | |

・2025年1月売却予定（18物件）

| 物件名 ^{※5} | 所在地 | 種類 ^{※6} | 敷地面積 ^{※7} | 売却価格 |
|----------------------|------------|------------------|-----------------------|------------|
| アルファクラブ埼玉所沢 | 埼玉県所沢市 | 土地 | 612 m ² | 20,705 百万円 |
| アルファクラブ埼玉松伏 | 埼玉県北葛飾郡松伏町 | 土地 | 1,440 m ² | |
| アンビス埼玉越谷 | 埼玉県越谷市 | 土地 | 1,072 m ² | |
| IDOM 宇都宮築瀬町 | 栃木県宇都宮市 | 土地 | 11,656 m ² | |
| いなげや東京国分寺 | 東京都国分寺市 | 土地 | 5,073 m ² | |
| S&D 多摩東京昭島 | 東京都昭島市 | 土地 | 7,814 m ² | |
| 建デポ愛知東郷 | 愛知県愛知郡東郷町 | 土地 | 3,018 m ² | |
| 建デポ葛飾白鳥 | 東京都葛飾区 | 土地 | 1,116 m ² | |
| 建デポ千葉松戸 | 千葉県松戸市 | 土地 | 3,235 m ² | |
| コーナン大阪住道矢田 | 大阪府大阪市東住吉区 | 土地 | 1,787 m ² | |
| 産直ほか札幌北野三条 | 北海道札幌市清田区 | 土地 | 11,043 m ² | |
| 燦ホールディングス千葉船橋 | 千葉県船橋市 | 土地 | 590 m ² | |
| シーユーシー岡山平井 | 岡山県岡山市中区 | 土地 | 2,184 m ² | |
| シーユーシー兵庫姫路 | 兵庫県姫路市 | 土地 | 777 m ² | |
| シーユーシー福岡舞松原 | 福岡県福岡市東区 | 土地 | 2,153 m ² | |
| ドラッグストアモリ大分下郡 | 大分県大分市 | 土地 | 4,988 m ² | |
| fav hospitality 名古屋錦 | 愛知県名古屋市中区 | 土地 | 686 m ² | |
| ヤマダデンキ大阪寝屋川 | 大阪府寝屋川市 | 土地 | 13,825 m ² | |

※5 物件名は、当社が独自に規定するものであり当該土地上に建てられた店舗等の名称と異なる場合があります。

※6 信託受益権の場合は信託財産の種類を記載しております。

※7 敷地面積の小数点以下は切り捨てております。