

2025 年 12 月 4 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)

産業ファンド投資法人との共同事業による「地主・KJRM 合同会社」の組成 及び匿名組合出資（特定子会社の異動）に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、米投資ファンドKKRのグループ会社である株式会社KJRマネジメントが、資産運用を受託する産業ファンド投資法人との共同事業により、土地10物件を組入資産とする「地主・KJRM合同会社（以下、「本SPC」という。）」を組成し、匿名組合出資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。なお、本出資額は、当社資本金の額の100分の10以上に相当するため、当該匿名組合は特定子会社に該当いたします。

記

- 米投資ファンド KKR グループが資産運用を受託する産業ファンド投資法人との共同事業
- 当社は、新たに組成する「地主・KJRM 合同会社」に、エクイティの 9 割超を匿名組合出資
- 組入資産は、物流・工場等の土地 10 物件（取得総額 317 億円）
- KKR グループとの戦略的パートナーシップをさらに拡大

1. 匿名組合出資及び本件取り組みの内容

本件は、米投資ファンド KKR グループ傘下の株式会社 KJR マネジメント及び株式会社 KJRM プライベートソリューションズ（以下、合わせて「KKR グループ」という。）と、KKR グループが資産運用を受託する産業ファンド投資法人（以下、「IIF」という。）との共同事業です。

当社は、2025 年 7 月に公表した通り^{*1}、KKR グループから土地 2 物件を取得しております。これをきっかけとして、KKR グループと継続的に情報交換する中で実現した取り組みです。

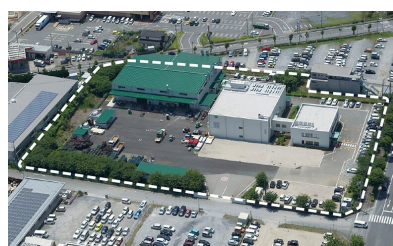
新たに組成する本 SPC が、IIF 及び IIF のブリッジ SPC（合同会社ボンドブリッジ2）から、物流・工場等の土地 10 物件を取得し（取得総額 317 億円^{*2}）、当社はエクイティの 9 割超を匿名組合出資いたします。



泉大津e-shopロジスティクスセンター（土地）



飯能マニュファクチャリングセンター（土地）



東松山ガスタンクメンテナンスセンター（土地）

また、KKR グループは、さまざまな国内企業への投資に加えて、不動産投資にも積極的に取り組んでいます。引き続き当社は、KKR グループとの戦略的パートナーシップの拡大を目指してまいります。

＜本件取り組みのスキーム＞

本件取り組みは、特別目的会社を用いた GK-TK スキームで、本 SPC は「4. 組入資産の概要」に記載の 10 物件（底地）を組入資産とし、エクイティと銀行借入により資金を調達いたします。当社がエクイティの 93.0％を、IIF が 7.0％を出資し、テナントからの借地料をキャッシュ・フローの源泉として、出資比率に応じた利益分配金を得ます。



2. 匿名組合出資の概要

(1)	名	称	地主・KJRM 合同会社を営業者とする匿名組合	
(2)	所	在	地	東京都港区虎ノ門五丁目 1 番 4 号
(3)	営 業 者 の 代 表 者 の	役 職 ・ 氏 名	代表社員 地主・KJRM 一般社団法人 職務執行者 福永 隆明	
(4)	事 業 内 容	① 不動産信託受益権の取得、保有、及びその処分に關する事業 ② 不動産の取得、保有、処分、賃貸借及び管理に關する事業 ③ ①②に付帶關連する一切の業務		
(5)	出 資 の 総 額	7,530 百万円（匿名組合出資金総額）		
(6)	出 資 比 率	当社 93.0% IIF 7.0%		
(7)	上場会社と当該会社 との間の関係	資 本 関 係	(6) 出資比率に記載の通りです。	
		人 的 関 係	該当事項はありません。	
		取 引 関 係	該当事項はありません。	
		關連当事者へ の該当状況	該当事項はありません。	
(8)	当該会社の最近3年間 の連結経営成績及び連 結財政状態	本匿名組合契約は、2025 年 12 月 4 日（本日）のため、記載すべき 事項はございません。		

3. 特定子会社の異動

(1) 概要

匿名組合出資に伴い、地主・KJRM 合同会社を営業者とする匿名組合は、当社の特定子会社となる見込みです。

(2) 異動する子会社の概要

「2. 匿名組合出資の概要」に記載の通りです。

4. 組入資産の概要

本 SPC の組入資産の土地 10 物件は、いずれも物流や工場等の用地として利用されております。高速道路や幹線道路、港等に近接し、将来にわたって産業用途の需要が見込まれる転用性の高い立地です。

物件名 ^{※3}	所在地	種類 ^{※4}	敷地面積 ^{※5}	本 SPC における 取得価格 ^{※2}
(1) 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター	大阪府泉大津市	土地 (信託受益権)	48,932 m ²	317 億円
(2) 神戸西ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市西区		33,000 m ²	
(3) 飯能マニュファクチャリングセンター	埼玉県飯能市		145,759 m ²	
(4) 東松山ガスタンクメンテナンスセンター	埼玉県東松山市		12,880 m ²	
(5) 川崎南タンクターミナル	神奈川県川崎市川崎区		72,157 m ²	
(6) 横浜タンクターミナル	神奈川県横浜市鶴見区		24,267 m ²	
(7) 神戸タンクターミナル	兵庫県神戸市長田区		11,336 m ²	
(8) 名古屋北タンクターミナル	愛知県名古屋港区		21,292 m ²	
(9) 名古屋南タンクターミナル	愛知県名古屋港区		33,096 m ²	
(10) 名古屋南第 2 タンクターミナル	愛知県名古屋港区		27,394 m ²	

※物件 (1) ～ (4) は、当社が購入に係る第一順位の優先交渉権を持ちます。

※物件 (5) ～ (10) は、当社が準共有持分の購入に係る優先交渉権（第一順位 40%、第二順位 60%）を持ちます。

5. 組入資産の取得先について

<物件 (1) ～ (4) の取得先>

(1) 名称	産業ファンド投資法人	
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号 東京ビルディング	
(3) 代表者	執行役員 本多 邦美	
(4) 投資対象資産	産業用不動産	
(5) 設立年月日	2007 年 3 月 26 日	
(6) 資産運用会社	株式会社 KJR マネジメント	
(7) 上場会社と	資本関係	該当事項はありません。



当該会社の関係	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

<物件（５）～（１０）の取得先>

（１） 名称	合同会社ボンドブリッジ２	
（２） 所在地	東京都千代田区内神田一丁目３番７号４０１あすな会計事務所内	
（３） 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ボンドブリッジ２	
（４） 事業内容	① 不動産の取得、保有及び処分 ② 不動産の賃貸及び管理 ③ 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ④ 有価証券の取得、保有及び処分 ⑤ ①～④に掲げる事業をその目的とする会社の株式等の引受及び払込、処分並びに譲受 ⑥ その他上記に附帯又は関連する一切の業務	
（５） 資本金	10 万円	
（６） 設立年月日	2023 年 10 月 25 日	
（７） 上場会社と 当該会社の関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

6. 日程

当社取締役会決議日・契約締結日	: 2025 年 12 月 4 日（本日）
匿名組合出資日	: 2026 年 3 月 16 日及び 2026 年 10 月 29 日（予定）
物件取得日 （１）、（３）～（１０）	: 2026 年 3 月 17 日（予定）
（２）	: 2026 年 10 月 30 日（予定）

7. 今後の見通し

本件取り組みによる当期（2025 年 12 月期）の連結業績に与える影響は軽微と見込んでおりますが、今後、開示すべき事項が発生した場合には速やかにお知らせいたします。

以上

※1: 2025 年 7 月 8 日公表の当社プレスリリース「横浜市鶴見区・堺市西区のタンクターミナル用地 2 物件を取得」を参照ください。

※2: 守秘義務契約等に基づき、物件ごとの取得価格については、非開示とさせていただきます。また、取得額については取得に係る諸費用を含まず、1 億円未満を切り捨てています。

※3: 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。

※4: 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。

※5: 敷地面積の小数点以下は四捨五入しております。