



2025 年 11 月 6 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)

三菱HCキャピタルリアルティ株式会社を投資家とする
「地主ファンド」組成に関する基本協定書締結のお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、三菱HCキャピタル株式会社の100%子会社、三菱HCキャピタルリアルティ株式会社（以下、「リアルティ」）と、リアルティを投資家とする「地主ファンド」組成に関する基本協定書の締結を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

- 仕入加速に対応するための、底地の中長期運用を行う「地主ファンド」組成構想
- 「地主ファンド」の取得案件は、地主リートに優先交渉権を付与する前提
- 当社はサブAM業務を担い、組成後2年で資産規模1,000億円程度を目指す
- リアルティは、底地を同社ポートフォリオの新たなラインナップとして検討

1. 本件取り組みの目的

当社は、2022年の社名変更を契機に、3つの成長戦略「テナント業種の多様化」「事業エリアの拡大」「土地のセール&リースバック提案」に取り組んでいます。

3つの成長戦略に加え、東証改革や投資家要請、建築費上昇等の社会の変化が追い風となり、仕入を加速しています。今期の仕入は9月時点で867億円と、今期目標の700億円以上を大きく上回って推移しており、年間1,000億円以上の仕入を見込んでいます。

仕入加速に対応するため、底地の中長期運用を行う「地主ファンド」の組成に向けて、底地をポートフォリオの新たなラインナップとして検討しているリアルティと、「地主ファンド」組成に関する基本協定書を締結いたしました。

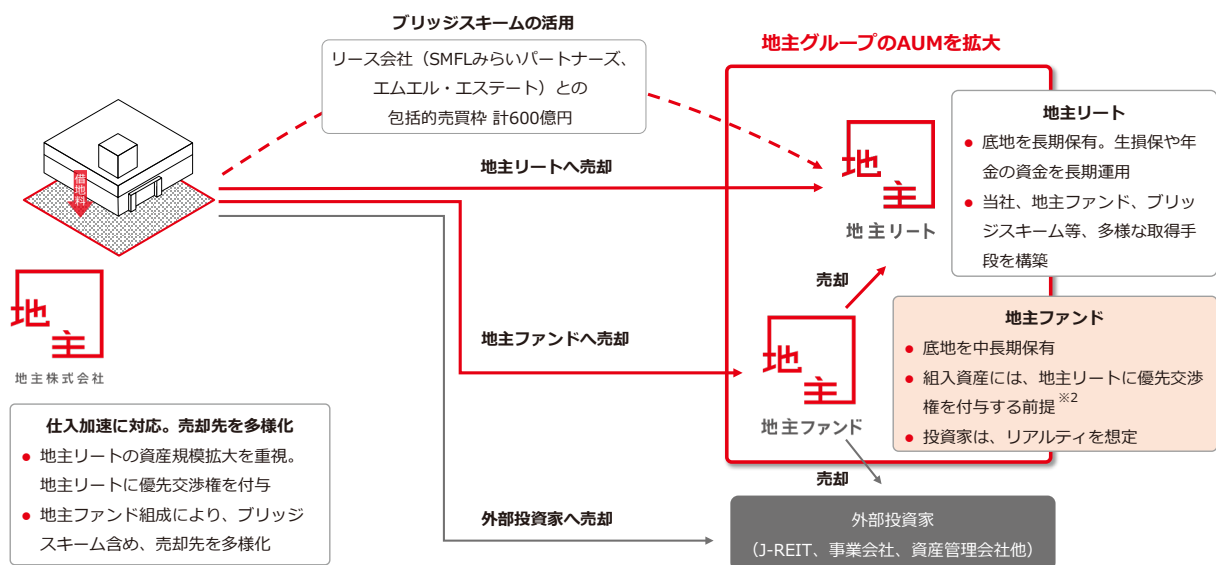
当社は、投資家からの強い需要を獲得し続ける地主リート及び地主リートへの優先交渉権を付与したリース会社とのブリッジスキームに加えて、「地主ファンド」の活用により、バランスシートをマネジメントしながら、更なる仕入の拡大及び持続的な利益成長を目指してまいります。

2. 地主ファンドの想定※1

当社グループが運用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。)」の成長にも寄与する仕組みを前提としています。

(1)	資産規模	年間500億円程度、2年間で1,000億円程度を目指す
(2)	組入れ資産	底地（信託受益権）
(3)	運用開始日	2026年の早期
(4)	運用期間	中長期の運用を想定※1
(5)	出資者	三菱HCキャピタルリアルティ株式会社
(6)	アセットマネージャー	三菱HCキャピタル不動産投資顧問株式会社、 地主株式会社（サブAM）
(7)	その他	資産組入時に、地主リートに優先交渉権を付与する前提※2。また、 売却先として外部投資家も想定。

<仕入加速に対応。地主ファンド組成後の当社の売却パターン>



3. 日程

基本協定書の締結 : 2025年11月6日（本日）

4. 今後の見通し

本件取り組みによる当社の2025年12月期連結業績（本日付で修正予想公表済）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。

※1: 2025年11月6日現在の想定です。今後変更となる可能性があります。

※2: 当社とリアルティにて協議中です。

以上