

2025 年 7 月 8 日

各位

地主株式会社 東証プライム 3252

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

当社は、この度、大手タンクターミナル事業者であるセントラル・タンクターミナル株式会社の 100%子会社・内外輸送株式会社（以下、合わせて「CTT グループ」という。）より、横浜市鶴見区および堺市西区に所在するタンクターミナル用地の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

<本プレスリリースの要旨>

- 売主の CRE（企業不動産）戦略を具現化する「土地のセール&リースバック」
- 当社は、希少性と汎用性を兼ね備えた湾岸エリアの、90 億円以上の土地を仕入
- 米大手投資ファンドである KKR グループとのネットワークの構築、今後の取り組み拡大

1. 取得経緯及び取り組み内容

本件は、CTT グループが、企業価値向上を図る CRE 戦略の一環として、本件資産売却を検討する中で、当社グループが推進する「土地のセール&リースバック」が、事業運営環境を維持しながらも、成長投資に向けた資金調達を実現する手法として高く評価されたことにより、実現した取り組みです。

尚、本件は、当社独自のネットワークを通じて情報を入手し組成した案件であり、当社は希少性と汎用性を兼ね備えた湾岸エリアにおける土地を仕入れいたします。（取得総額 90 億円以上※¹）。



横浜市鶴見区（土地）



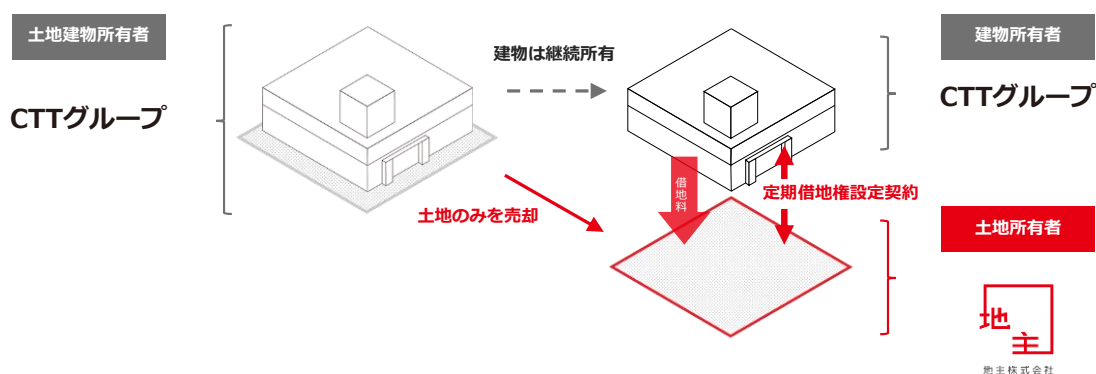
堺市西区（土地）

また、KKR は、CTT グループをはじめとする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おります。特に土地のセール&リースバックの実施において、当社グループとの協業可能性は高いものと考えており、引き続き、本件取り組みを契機として、CTT グループおよび KKR 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。

<取り組みスキーム：土地のセール&リースバック>

取り組み前

取り組み後



2. 取得用地について

本件土地は、CTT グループが所有する 2 つの土地です。いずれの土地も、石油や化学品等の液体貨物を貯蔵するタンクターミナル用地として利用されており、特殊性の高い液体貨物の物流において不可欠な機能を果たしています。なお、化学品貯蔵施設の新規建設が可能な用途地域は法規制上制限されており、極めて希少性の高い土地です。

また、横浜市鶴見区所在の土地（以下、「横浜土地」という。）は横浜湾の臨海工業地帯、大阪府堺市西区所在の土地（以下、「大阪土地」という。）は大阪湾の臨海工業地帯に位置しており、幹線道路や高速道路へのアクセスが良好です。広域配送拠点として高い交通利便性も有し、将来にわたって、タンクターミナル用途にとどまらず、物流施設や工場等の需要が見込めます。

	横浜土地	大阪土地
所在地	神奈川県横浜市鶴見区大黒町	大阪府堺市西区築港新町
種類	土地（信託受益権）	
土地面積	約 24,555 m ²	約 19,092 m ²

3. テナント企業について

大手タンクターミナル事業者である CTT グループは、東京湾と大阪湾、名古屋、北九州周辺に、複数のタンクターミナル拠点を有しています。また、タンクターミナルは、特殊性の高い液体貨物の物流において不可欠な機能を担っています。2022 年には、KKR がセントラル・タンクターミナル株式会社の成長および事業拡大を支援する目的で出資しました^{※2}。近年では少量多品種化や高付加価値化の進展に伴い、さらなる需要の増加が見込まれています。



セントラル・タンクターミナル株式会社からのコメント

地主株式会社の「土地のセール&リースバック」を採用した決め手は、円滑な資金調達の実現に加え、安定地主である地主グループに土地を所有頂くことで、安心して事業継続が可能となる点にあります。KKR グループの一員として、引き続き地主グループとの取り組みを検討してまいります。

会社名：セントラル・タンクターミナル株式会社

所在地：東京都中央区日本橋堀留町 2-1-3

設 立：1966 年 12 月 1 日

株 主：KKR グループ 100%

4. スケジュール

売買契約締結日：2025 年 7 月 8 日

決済・取得日：2025 年 9 月 3 日（予定）

※1：取得額については取得に係る諸費用を含みます。また、10 億円未満を切捨てて表記しています。

※2：CTT グループは、グローバル投資運用会社 KKR が運用するファンドが買収しています。

以 上

■ 地主株式会社の「土地のセール&リースバック」

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、所有不動産の有効活用を図るべく、CRE（企業不動産）戦略を推進する企業が増加しています。そうした状況下、土地のセール&リースバックは、売却手続きに手間がかからず、かつ事業運営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・財務状況の改善が図れる手法です。

	土地のセール&リースバック	土地建物のセール&リースバック
共通	使途に制限のない資金調達、売却益の計上による財務状況の改善	
事業運営環境	建物は自社所有のため 事業運営環境は変わらない	改装や追加設備投資は 所有者の許諾が必要
売却手続き	土地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、契約満了時の借地利増額リスクが生じる可能性がある

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「土地のセール&リースバック」の実績は、累計 28 件・約 779 億円（2025 年 3 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。

＜ご参考：当社における「土地のセール&リースバック」主な取り組み事例＞

取得年	テナント	建物用途	所在地	土地面積
2015 年	昭和ゴム・ルーセント	本社・工場	千葉県柏市	37,028 ㎡
2015 年	シーバイエス	工場	静岡県掛川市	66,225 ㎡
2024 年	LIMNO	本社・工場	鳥取県鳥取市	68,475 ㎡
2025 年	アビタシオングループ	有料老人ホーム・複合ビル	福岡市博多区	1,765 ㎡

＜「土地のセール&リースバック」に関するご相談・お問い合わせはこちら＞

URL : <https://www.jinushi-jp.com/lp/sale-leaseback>



【本件に関する問い合わせ先】 地主株式会社 IR 広報室 TEL : 03-5220-2902